

COMUNE DI BISUSCHIO

PROVINCIA DI VARESE



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

## PIANO DELLE REGOLE

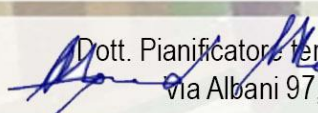
TITOLO ELABORATO: Norme tecniche di attuazione - NTA

DATA: Settembre 2025 - ADOZIONE

APPROVAZIONE:

SINDACO: RESPONSABILE PROCEDIMENTO: SEGRETARIO:

PROGETTO:

 Dott. Pianificatore territoriale Marco Meurat  
Via Albani 97, 21100 Varese

Prof. Avvocato Emanuele Boscolo  
Angera (VA), Piazzale Volta, n. 2

## Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI .....	5
ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE .....	5
Art. 2 - STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....	8
ART. 3 - GRANDEZZE, DEFINIZIONI E INDICI .....	8
ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO – URBANISTICI .....	23
ART. 5 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI .....	26
ART. 6 – LOTTO FUNZIONALE – AREA DI PERTINENZA .....	28
ART. 7 – USI TEMPORANEI .....	29
ART. 8 - IMMOBILI DISMESSI COSTITUENTI CRITICITÀ.....	30
ART. 9 - EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI .....	30
ART. 10 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	30
ART. 11 - ATTUAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	31
ART. 12 - PIANI ATTUATIVI, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI .....	32
ART. 13 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - RIGENERAZIONE .....	35
ART. 14 – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA .....	37
ART. 15 - PROCEDURA DI INSERIMENTO NELL’URBANO – STRUMENTI DI INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA.....	47
ART. 16 - EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE .....	49
ART. 17 – REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI .....	50
ART. 18 – VIGILANZA EDILIZIA .....	51
ART. 19– AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	51
ART. 20 - DESTINAZIONI D’USO .....	52
ART. 21 - CLASSIFICAZIONE DEGLI UTILIZZI E CORRELATIVO CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI PERTINENZIALI) .....	57
ART. 22 - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D’USO .....	60
ART. 23 - PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI.....	61
TITOLO II –INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA.....	63
ART. 24 – DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE .....	63

## COMUNE DI BISUSCHIO

### PIANO DELLE REGOLE

---

ART. 25 – COMPENSAZIONE.....	71
ART. 26 - CONTESTAZIONI.....	71
ART. 27 - CIRCOLAZIONE DI CREDITI .....	72
TITOLO III – DISCIPLINA TERRITORIALE .....	73
ART. 28 - SUDDIVISIONI DEL TERRITORIO .....	73
TITOLO IV – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	75
ART. 29 - L’ASSETTO INSEDIATIVO E I TESSUTI RISCONTRABILI .....	75
ART. 30 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	76
ART. 31 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NORME DI INTERVENTO .....	77
ART. 32 – CLASSI DI INTERVENTO DEGLI EDIFICI RICADENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	80
ART. 33 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE .....	84
ART. 34 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE– LOTTI EDIFICATI.....	85
ART. 35 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE – LOTTI INTERSTIZIALI .....	86
ART. 36 - TESSUTO DELLA DISPERSIONE .....	90
ART. 37 - VERDE PRIVATO .....	91
ART. 38 - VERDE PRIVATO ECOSISTEMICO .....	92
ART. 39 – TESSUTO DELL’ATTIVITA’ PRODUTTIVA – ARTIGIANALE.....	93
ART. 40 – TESSUTO PER ATTIVITA’ SECONDARIE E TERZIARIE IN AMBITO URBANO.....	94
ART. 41 - AMBITI IN ITINERE.....	95
ART. 42 - SISTEMA DEI SERVIZI.....	96
TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA .....	97
ART. 43 - L’ASSETTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE.....	97
ART. 44 - RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR.....	98
ART. 45 - RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL P. TERR. DI COORD. PROV. (PTCP).....	98
ART. 46 - ESAME DELL’IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI .....	98
ART. 47 - BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI .....	99
ART. 48 – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE REC .....	100
ART. 49 - CARTELLONISTICA.....	101
ART. 50 - AREE AGRICOLE.....	101
ART. 51 - AREE BOScate .....	104

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

---

TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE .....	105
ART. 52 - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI .....	105
TITOLO VII - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	106
ART. 53 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	106
TITOLO VIII – NORME SULL’ATTIVITÀ COMMERCIALE.....	107
ART. 54 - AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI .....	107
ART. 55 - PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL’APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI .....	108
ART. 56 - INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI .....	109
ART. 57 - REGOLE PARTICOLARI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA E VIABILISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	109
ART. 58 - DOTAZIONE DI SERVIZI.....	110
TITOLO IX- FASCE DI RISPETTO .....	112
ART. 59 - INFRASTRUTTURE FERROVIARIE.....	112
ART. 60 - ZONA DI RISPETTO STRADALE.....	112
ART. 61 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	114
ART. 62 - ZONA DI RISPETTO DEI POZZI .....	114
ART. 63 - ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE .....	115
ART. 64 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D’ACQUA.....	115
ART. 65 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE.....	116
ART. 66 - ZONA DI RISPETTO DELL’IMPIANTO DI RACCOLTA RIFIUTI .....	117
ART. 67 - TUTELA DEL VERDE .....	118
ART. 68 – INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	121
TITOLO X - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	122
ART. 69 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO .....	122
ART. 70 – REGOLAMENTI ATTUATIVI - NORMA DI CHIUSURA .....	122
ALLEGATO – CLASSIFICAZIONE EDIFICI STORICI NEI NAF .....	123

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI**

### **ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n.12.

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo ed elevazione della qualità urbana e territoriale e di tutela degli areali agro-naturali a protezione del suolo quale matrice ambientale.

Il Piano delle Regole costituisce strumento di esercizio delle funzioni:

- a. di regolazione dei processi insediativi;
- b. di tutela degli areali agro-naturali, a protezione del suolo quale matrice ambientale;
- c. di promozione degli interventi rigenerativi;
- d. di tutela dei beni culturali e paesaggistici e di innalzamento della qualità diffusa del paesaggio locale nei suoi valori identitari e tradizionali;
- e. di innalzamento della sicurezza e resilienza del territorio.

Il Piano delle Regole limita il consumo di suolo e favorisce, anche tramite regole incentivanti, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia.

Ha la funzione di dettare norme differenziate sulla disciplina delle trasformazioni nei tessuti urbani consolidati e sulla tutela degli areali agro-naturali, i primi assunti quale ambito prioritario di soddisfacimento dei bisogni insediativi, i secondi assunti primariamente quali spazi ambientali di generazione dei servizi ecosistemici e riserve di biodiversità, anche ove adibiti all'agricoltura.

Tali diverse situazioni territoriali, così come gli ambiti di rilievo paesaggistico, sono identificate in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.

Il piano delle regole ha effetto conformativo dei suoli. Le prescrizioni in esso contenute hanno effetti immediatamente precettivi sul regime giuridico dei suoli.

2. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole assolvono essenzialmente alle funzioni di:

- garantire prioritariamente la conservazione, il riuso, la riqualificazione del già costruito e favorire la rigenerazione urbana;

- assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
- promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, garantendo la tutela dei beni paesaggistici e l'innalzamento continuo della qualità dei paesaggi diffusi non vincolati;
- assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie e gli oneri infrastrutturali, tramite oneri infrastrutturali o contributi integrativi;
- incentivare le trasformazioni a cui si riconnettono interessi pubblici.

3. Il Piano delle Regole, anche alla luce delle previsioni del PTCP della Provincia di Varese, individua:

A. I SISTEMI URBANI CONSOLIDATI, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o l'urbanizzazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di ricucitura-completamento e gli ambiti oggetto di fenomeni di degrado (territoriale, ambientale, paesaggistico, socio-economico), interessati da fenomeni di abbandono, dequalificazione o da perdita dei caratteri identitari, da sottoporre a rigenerazione urbana o riqualificazione edilizia;

B. gli AREALI: parti di territorio agro-naturale, da preservare da trasformazioni massive in quanto beni comuni ambientali, entro i quali distingue:

- o l'areale agricolo, che comprende le aree effettivamente destinate e destinabili all'agricoltura, con possibilità di insediamento dei fabbricati necessari per la produzione agricola e degli edifici adibiti ed adibibili ad agriturismo;
- o l'areale boscato, che comprende le aree boscate (ai sensi della l.r. 31/2008);

Per le aree effettivamente destinate all'agricoltura esprime:

1) la disciplina d'uso e di rafforzamento delle strutture produttive, anche in vista della correlata ricaduta di qualificazione paesaggistica;

2) per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, le normative d'uso, secondo le previsioni del tessuto della residenza sparsa;

C. Gli AMBITI della rigenerazione puntuale ed estesa, per i quali detta una disciplina di matrice incentivale finalizzata ad incentivare interventi idonei a garantire uno sviluppo economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e la resilienza ambientale;

4. Il Piano delle Regole indica, ricognitivamente, gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e si conforma, anche in fase attuativa, al Piano paesaggistico regionale.
5. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato o progetto di inserimento nell'urbano, operabili nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale ed architettonico-testimoniale.
6. Il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore.
7. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della l.r. 12/05, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole e di successive varianti, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.
8. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di garantirne la massima adattatività rispetto agli andamenti dei processi territoriali, all'emersione di nuovi bisogni ed all'introduzione di nuove norme.

**Art. 2 - STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio
- fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

2. In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.

3. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle norme legislative e regolamentari sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

**ART. 3 - GRANDEZZE, DEFINIZIONI E INDICI**

1. Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitorie dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole. Le presenti norme disciplinano altresì, secondo un principio di miglior definizione, profili applicativi ed integrativi delle categorie oggetto di tipizzazione uniforme.

2. L'attività di trasformazione deve risultare conforme alle grandezze regolatorie massime definite dal comma 3 del presente articolo, dettate in maniera distinta per ciascuna situazione territoriale.

3. **GRANDEZZE REGOLATORIE** - L'utilizzazione edificatoria del suolo è disciplinata e regolata utilizzando, con le precisazioni di cui al comma precedente, i seguenti parametri e definizioni:

Lotto funzionale



Area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi.

#### St Superficie territoriale

-Si intende la 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.

In essa sono altresì comprese:

- le aree destinate ad uso pubblico dal P.G.T. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana;
- le strade vicinali aperte al pubblico transito.

#### Sf Superficie fondiaria

Si intende la 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; segnatamente è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria, al netto degli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, previste dal PGT (già localizzate e non) o al lordo delle fasce di arretramento stradale previste nelle tavole di piano o in applicazione delle norme vigenti.

#### Se Superficie edificabile

Si intende la superficie destinata alla concentrazione delle volumetrie previste nella St.

#### Sc Superficie coperta

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra; dal computo della sc sono compresi i cavedi e sono esclusi i cornicioni, le pensiline, i bowindow, i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

#### Sl Superficie lorda (di pavimento)

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Nel computo della superficie lorda sono ricompresi i piani interrati, i seminterrati e i soppalchi nella parte che supera  $\frac{1}{3}$  della superficie del locale sottostante.

Sono esclusi gli spessori degli isolamenti esterni secondo le previsioni dalla l.r. 28 novembre 2018, n. 31 e smi.

Sono totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:

- non costituiscono SL le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 2,39 mt.;
- se di altezza media ponderale superiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SL in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali;
- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt. e presentino ulteriori requisiti di agibilità (rapporti aeroilluminanti, riscaldamento, impianti, finiture, etc.) sono considerati nel calcolo della SL in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Non vengono computati ai fini del calcolo della superficie lorda:

- a) le superfici dei vani scala, ascensore e relativo immediato antistante disimpegno purché a servizio di almeno 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali e fino ad un massimo complessivo di mq. 25,00 per piano (le superfici in eccedenza alla quantità sopra definita verranno conteggiate per intero); le superfici dei vani scala a servizio di un solo alloggio vengono computate una sola volta con riferimento alla sua proiezione alla base;
- b) spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- c) le logge chiuse anche su tre lati per una profondità massima di ml 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente in ml 1,50;
- d) i porticati, gli androni, i passaggi pedonali e veicolari aperti, sia pubblici che privati, a qualsiasi piano realizzati;

- e) i volumi tecnici, le centrali tecnologiche a qualsiasi piano situate, purché motivate da esigenze tecnologiche effettive, al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;
- f) per gli edifici esistenti mono o bifamiliari potrà essere verificato anche uno solo dei requisiti di cui al comma precedente;
- g) le cantine e gli spazi accessori alla residenza che possono essere ubicati esclusivamente ai piani interrati o al piano seminterrato, i sottonegozi e gli spazi tecnologici che non abbiano altezza netta superiore a mt. 2,50;
- h) le cantine e gli spazi accessori alla residenza di edifici esistenti ubicati al piano terra che non abbiano altezza netta superiore a mt.2.50;
- i) le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;
- l) le superfici – incorporate all'edificio o poste a confine – destinate a deposito attrezzi di superfici lorda non superiore a 4 m2 per ogni unità abitativa;
- m) nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.
- n) nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

Saranno ugualmente escluse dal computo della superficie lorda, senza pregiudizio per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria, le superfici dei soppalchi realizzati all'interno delle strutture produttive (industriali, artigianali) quando tali soppalchi non abbiano un'estensione superiore ad 1/3 del locale su cui insistono.

#### STOT Superficie totale

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

#### H Altezza dell'edificio

Si intende l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

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 (intradosso del punto più alto per tetti con una falda), ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane

Può essere indicata anche l'altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto).

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dei fabbricati deve essere contenuta in una ideale poligonale compresa tra la media del piano dello spiccatto a valle e la media dello spiccatto a monte.

Quando il lotto si affaccia su due o più strade con quote di pendenza del terreno differente, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.

#### Altezza lorda

Si intende la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

#### Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

#### Qz Quota zero

E' costituita dalla media di tutte le quote naturali del terreno misurato agli spigoli del fabbricato indicata negli elaborati progettuali e concordata in sito, prima dell'inizio lavori con apposito verbale sottoscritto con la struttura tecnica comunale.

#### P Numero dei piani

Il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SIp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

#### Vtp Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione ovvero pavimentata con materiali drenatili al 100% o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente il sottosuolo.

#### As Aree scoperte

Si definisce area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).

#### 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 dalla legge o dal piano.

4. GRANDEZZE EDILIZIE E DEFINIZIONI TIPOLOGICHE - Nella verifica del rispetto delle grandezze regolatorie di cui al precedente comma, si assumono le seguenti grandezze edilizie e definizioni tipologiche:

#### Superficie utile (Su)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza.

#### Superficie accessoria (Sa)

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

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

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

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

#### Superficie complessiva (Sc)

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

#### Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale nel rispetto delle norme sull'invarianza idraulica.

#### Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

#### Edificio unifamiliare

Edificio comprensivo di un'unica unità immobiliare urbana, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### Sedime

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

#### Sagoma

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

#### Costruzione pertinenziale

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente, con volume inferiore al 5% di quello dell'edificio a cui accede ed in ogni caso con un minimo di 18 mq, avente altezza media inferiore a mt. 2,40 interna e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. Costituiscono costruzione o fabbricato pertinenziale (o accessorio) autorimesse, manufatti isolati o esterni, ripostigli, gazebo, tettoie e fabbricati assimilabili, comunque privi di autonoma utilizzabilità e destinati unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto residenziale a cui accedono inscindibilmente.

Nei tessuti, ad eccezione dei nuclei di antica formazione normati nel successivo art. 30 e segg., è sempre ammessa la realizzazione:

- di autorimesse con coperture non piane, nel limite di un'autorimessa per ogni unità immobiliare;
- di tettoie pertinenziali alla residenza o serre hobbistiche, anche in aggiunta alle autorimesse di cui al precedente punto, nel rispetto delle medesime prescrizioni dettate per queste ultime con riferimento alla tipologia della copertura, alla superficie coperta, alle altezze.
- le autorimesse possono essere realizzate anche nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere;

Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera ed in colori che non siano il verde o colori micacei o nella gamma delle terre o tonalità naturali del legno o corten. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze fissato dal piano delle regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine, per la quale valgono altresì le norme del codice civile sulle costruzioni a confine ed in aderenza.

#### Piscine:

le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto, nel limite di 100 mq di superficie, mentre sono vietate negli areali agro-naturali (ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agrituristica).

#### Vt Volume tecnico

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

A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

#### Portico

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

#### Ballatoio

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

#### Loggia

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

#### Pensilina

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



### Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi uno o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

### Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza e non eccedente  $\frac{1}{3}$  della superficie del locale.

### Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

### Balcone

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

### Terrazza

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

### Numero dei piani

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

### Piano di campagna o quota zero

Corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, alla quota stradale finita (pubblica o privata) antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

### Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

### Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

Piano interrato

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

Piano seminterrato

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

Piano fuori terra

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

Piano sottotetto

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

Tettoia

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

Veranda

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

Cortina edilizia

Fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza definita, lungo un asse viario urbano o altro simile elemento di allineamento e comunque disposti senza arretramenti rispetto a quest'ultimo. A tal fine il piano delle regole, nei nuclei di antica formazione, individua le principali cortine edilizie e allineamenti edilizi da conservare e valorizzare.

### Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

### Quadrante percettivo

Unità di lettura uniforme del paesaggio connotata da valori omogenei identificata in sede di esame di progetti di intervento direttamente dal progettista e oggetto di riscontro, di adeguata identificazione e di prescrizione di corretto inserimento dell'intervento da parte dell'amministrazione comunale.

5. INDICI Ai fini della verifica della corrispondenza delle grandezze edilizie con le grandezze regolatorie trovano applicazione i seguenti indici:

#### It Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie realizzabile o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente. Per superficie si intende la superficie lorda. Tale indice è espresso in mq/mc.

#### If Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificio esistente. Per superficie si intende la superficie lorda. Tale indice è espresso in mc/mq.

#### EfM Indice di edificabilità fondiaria massimo

Esprime in metri cubi su metri quadrati il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile; il rapporto è espresso in mc/mq. realizzabile attraverso il ricorso agli incentivi, alle premialità e alla compensazione.

#### Ic Indice di copertura

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

#### Cu Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. Il Piano delle Regole indica il fabbisogno di parcheggi in relazione alla attrattività dalle varie funzioni correlate - sul piano urbanistico-regolatorio - alle diverse destinazioni d'uso: tale correlazione si esprime in una classificazione in basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A).

#### Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Le pavimentazioni non filtranti sono ammesse unicamente per soddisfare le esigenze di accessibilità ai fabbricati e sono escluse sui lotti liberi.

6. DISTANZE Nella verifica della collocazione degli edifici sul lotto si assumono le seguenti distanze, per tali intendendo la 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. Ove il PGT parli di distanze (al plurale) il riferimento si deve intendere a tutte le distanze previste dal presente articolo.

#### Dc Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata in metri - inderogabile - tra le pareti di un edificio principale e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine del lotto.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma è prescritta la distanza minima di 5,00 m rispetto ai confini di proprietà nonché rispetto ai confini degli ambiti urbanistici (salvo che trattasi di medesime proprietà) previsti dal PGT.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti di terzi ed il rispetto della distanza minima tra costruzioni, nei seguenti casi:

- a) ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in totale aderenza alla costruzione esistente e le due costruzioni siano corrispondenti verticalmente;
- b) ove sui lotti confinanti vengano contestualmente previste e realizzate costruzioni a confine;
- c) ove si tratti degli interventi pertinenziali, per uno sviluppo lineare massimo di 6 metri, previo convenzionamento tra le parti a mezzo di atto notarile;

In ogni caso il convenzionamento tra le parti a mezzo di atto notarile è d'obbligo ove trattasi di costruzioni in aderenza con appoggio, o le nuove costruzioni eccedano l'esistente per sagoma ed altezza.

Per le costruzioni completamente interrate si applica la distanza minima assoluta di 3,00 m.

E' altresì consentita la costruzione sul confine dei muri di cinta e di ogni altro muro isolato.

#### Df Distanza tra fabbricati

E' la distanza misurata in metri che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici principali disposti tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti antistanti. Tale distanza è inderogabilmente fissata:

- in caso anche di una sola parete finestrata, in dieci metri allorché una delle due pareti che si fronteggiano sia finestrata;
- in 3,00 m allorché nessuna delle pareti delle costruzioni che si fronteggiano sia finestrata;

Nei piani attuativi o negli interventi che postulino la formazione di aggregato urbano è ammissibile una distanza inferiore.

Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo della distanza tra fabbricati.

Trova comunque integrale e prevalente applicazione l'art. 9 del d.m. 1444/1968 nelle diverse fattispecie ivi previste.

#### Ds Distanza dalle strade

Distanza minima misurata in metri - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del Codice della strada e del correlativo regolamento attuativo.

Fatte salve le maggiori distanze prescritte dalla legge esternamente al Centro abitato, su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che consistano nella demolizione e ricostruzione e per gli interventi che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma della costruzione esistente, ad esclusione degli edifici accessori, è prescritta una distanza minima dal confine delle strade non costituenti itinerari ciclopedonali pari a:

- a) mt. 5,00 per le strade locali senza indicazione grafica di vincolo nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2;
- b) mt. 30,00 per tutte le altre strade. Tali distanze sono ridotte a 7 metri ove cartograficamente indicato nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2.
- c) 3,00 m per le costruzioni interrato, all'esterno dei nuclei di antica formazione, salvo edifici preesistenti;
- d) quella esistente nei nuclei di antica formazione, ovvero nel rispetto dei precedenti a)-b)-c) ove consentita la demolizione /ricostruzione non fedele;
- e) 5,00 m per le piscine, vasche ed altri serbatoi realizzate fuori terra, e seminterrate, e 3,00 m per le piscine interrato;

Le recinzioni devono rispettare la distanza di 2 metri salvo arretramenti da valutarsi previo parere della Polizia locale.

#### **ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO – URBANISTICI**

1. Le categorie degli interventi edilizio – urbanistico sono aggregate in:

- a) **RECUPERO EDILIZIO:** Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia sull'esistente, Demolizione-ricostruzione fuori dal nucleo di antica formazione;
- b) **TRASFORMAZIONE:** Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione con vincolo di rispetto del solo volume preesistente anche, ove prevista, nel nucleo di antica formazione, Ripristino manufatti demoliti o crollati, Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo l'art. 3 del D.P.R. 380/2001, indipendentemente dal titolo edilizio richiesto) e, comunque, ogni intervento, diverso dall'edilizia libera, non compreso nella categoria del recupero edilizio;
- c) **INTERVENTI URBANISTICI:** Ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sottostanno al regime dettato dal D.P.R. 380/2001 anche con riferimento alle distanze ed ai profili da rispettare in fase ricostruttiva.

Gli interventi volti alla formazione di impianti e strutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili sottostanno alla disciplina di legge e il PGT ne persegue la minimizzazione degli impatti percettivi: a tal fine il Comune può indicare soluzioni alternative.

2. Per le definizioni e qualificazioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. La disciplina dei titoli edilizi è egualmente definita dal citato D.P.R. 380/2001. Il profilo dell'onerosità dei titoli edilizi è definito dalla legislazione nazionale e regionale e, in ogni caso, è strettamente correlato all'aumento del carico insediativo. Il PGT definisce regole incentivanti ulteriori.

3. Per rigenerazione urbana, ai sensi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 e della l.r. 26 novembre 2019, n. 18, si intende un intervento di scala urbanistica, proponibile dai privati, idoneo ad incidere sugli assetti urbani e sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano, consistente in un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, di iniziative infrastrutturali e coesive complessivamente tese alla riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, al recupero o al potenziamento di quelli esistenti e al risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità e della resilienza nell'ambiente urbano.

4. Gli interventi di demolizione-ricostruzione sono consentiti nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ove la ricostruzione intervenga nei limiti delle distanze (da confine e da fabbricati) legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente poste su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT. Nel tessuto storico la demolizione-ricostruzione è ammessa solo in caso di puntuali e dettagliate previsioni del PGT, anche ove sia ammessa la nuova costruzione.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è consentito in tutti i tessuti. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05 e può essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale e con finalità di utilizzo residenziale. L'innalzamento delle quote del tetto e l'inserzione di ogni ulteriore elemento incrementale nel solo tessuto storico è sottoposto a progetto urbano. Ogni innalzamento deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto, salvo l'aumento consentito dalla legge per il raggiungimento dell'altezza ponderale media di 2,40, e deve conformarsi ai valori espressi dal quadrante percettivo entro cui ricade il fabbricato oggetto di intervento. Sui fabbricati di interesse storico-architettonico e nel tessuto storico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde e non può determinare la formazione di aperture non integrate sui lati rivolti verso strade pubbliche. Il recupero abitativo del sottotetto, nei limiti fissati dalla normativa regionale, beneficia di un regime differenziato rispetto alle distanze dal confine e da fabbricati: le porzioni in innalzamento del fabbricato esistente rispetto alla sagoma originaria possono attestarsi sul filo dell'edificio preesistente ove il sottotetto si collochi esattamente sulla proiezione verticale dell'edificio sottostante.

6. Il recupero dei vani e locali seminterrati e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla l.r. 10 marzo 2017, n. 7, con eccezioni eventualmente individuate con Deliberazione C.C.

7. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti 'temporanei' o 'stagionali' con comunicazione di inizio lavori indicante le ragioni contingibili della formazione del manufatto e l'impegno di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio, comunque non superiore a sei mesi, comprensivi dei tempi del montaggio e smontaggio. In caso di proroga del termine di permanenza del manufatto, il comune deve essere depositata una fideiussione a copertura dei costi di ripristino che può essere seguito sostitutivamente dall'amministrazione in caso di inezia del proprietario.

8. Per stato legittimo di un manufatto si intende la conformità dello stesso al titolo edilizio che ne ha legittimato la formazione o la più recente modifica. Lo stato legittimo è attestato all'atto della presentazione di ogni pratica edilizia. Lo stato legittimo si presume ove il manufatto risulti



conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune e alla più recente SCIA/DIA che ne abbiano rappresentato compiutamente la sagoma, la posizione e l'articolazione interna.

Il mancato rispetto degli indici e parametri urbanistici indicati nel titolo abilitativo non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite definito per Legge. Alle condizioni stabilite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, al di fuori delle aree gravate da vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004, costituiscono tolleranze costruttive irregolarità geometriche, modifiche delle finiture che non incidano sulla sagoma e sui prospetti, diversa collocazione degli impianti e delle partizioni interne.

Ove, in passato, l'Amministrazione comunale abbia ricevuto pratiche edilizie recanti rappresentazioni fedeli dei luoghi e non abbia eccepito l'insussistenza dello stato legittimo dei fabbricati, astenendosi consapevolmente dall'esercitare poteri repressivi, può riscontrarsi una condizione di legittimo affidamento in capo al privato.

9. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulotte ed altri manufatti diversi dalle costruzioni tradizionali. Pertanto non potranno essere previsti a servizio degli stessi gli allacci alle reti dei servizi pubblici.

10. In tutto il territorio sono vietati movimenti terra, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo; sono del pari vietate interruzioni, deviazioni e canalizzazioni di fossati e scolmatori. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 50 cm dalla quota di campagna, sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, da considerarsi nuova costruzione.

In caso di fabbricati costituiti da più unità abitative le dimensioni e collocazioni delle pertinenze sono definite caso per caso dal titolo edilizio.

11. La demolizione non seguita da ricostruzione è ammessa in ogni parte del territorio con finalità di desigillatura, ad esclusione che sui fabbricati gravati da vincoli storico-culturali. In ambiti gravati da vincolo paesaggistico, oltre ad essere preceduta dall'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, sottostà a procedura di inserimento nell'urbano. In ogni caso, la SCIA di cui all'art. 33 della l.r. 12/2005 deve prevedere l'adeguata sistemazione a verde permanente del terreno.

12. Le pratiche edilizie possono essere presentate nel rispetto delle competenze e dei limiti dettati dalle leggi professionali.

#### **ART. 5 – RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI**

1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi o comunque quella esistente od in progetto, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni. In caso di arretramenti è disposta la cessione a vantaggio dell'Amministrazione comunale, su richiesta di quest'ultima.

Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione.

In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuova costruzione, una distanza minima di m. 3,00 dalla mezzzeria stradale esistente.

2. Nei Nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le recinzioni. Nel caso di recinzioni lungo gli spazi pubblici, o visibili da questi, le caratteristiche di altezza, costruttive e materiche, devono accordarsi con quelle architettoniche e stilistiche degli edifici circostanti, secondo le indicazioni formulate dalla Commissione paesaggio.

3. In tutti i tessuti del territorio consolidato, e salvo particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale) coerente con le architetture circostanti, sono consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, con la parte piena non più alta di m. 0,50 da terra. In alternativa, altre recinzioni piene o di maggior altezza dovranno essere valutate dalla Commissione paesaggio.

Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 50, oltre che nelle circostanze sopra previste, anche nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.

4. Nell'areale agricolo, è consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate preferibilmente in legno, di altezza non superiore a m. 1, senza murature sporgenti oltre il livello del suolo. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica garantendo un passaggio di altezza pari a 20 cm dal suolo ogni dieci metri lineari. Negli areali boschivi ed a valenza paesaggistica è vietata ogni recinzione, salve specifiche esigenze agricole. Il correlato progetto deve ottenere preventiva autorizzazione dal comando Polizia locale

5. Le recinzioni possono subire ulteriori arretramenti, indicati dall'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi, su conforme parere, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità.

6. Le norme in tema di altezze e forme dettate dal presente articolo non si applicano alle recinzioni di impianti sportivi, pubblici e/o di uso pubblico in genere, e di impianti industriali, tecnologici o terziari che richiedano, per la natura dell'attività svolta, particolari garanzie di sicurezza.

7. Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica ovvero ad una strada privata aperta al pubblico transito.

L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata, di norma (rispetto alla linea della recinzione come stabilita in sede di progetto o determinata dai punti fissi), di una profondità non inferiore a m. 4,00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito con una angolazione idonea rispetto all'allineamento stradale e comunque tale da consentire un agevole accesso in rapporto alla larghezza stradale stessa; comunque tenendo conto delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

Ove la caratteristica della strada lo consente, quando cioè si tratti di strada locale non attraversata da traffico di transito o di strada o spazio pubblico di forma e dimensione sufficiente a consentire una sosta provvisoria in attesa della svolta nel passo carraio, oppure quando lo spazio per la sosta provvisoria può essere realizzato senza intralcio alla pubblica circolazione, la profondità sopra prescritta e l'angolatura degli smussi possono essere ridotti, sulla base di un grafico in scala che dimostri la compatibilità degli ingombri e dei raggi di curvatura.

8. Ogni accesso carraio deve essere realizzato in modo da non arrecare danno o convogliare le acque piovane sulla strada sulla quale si immette: deve pertanto essere provvisto di adeguate opere di raccolta delle acque piovane.

9. Il comune può disporre, in sede di rilascio di titoli edilizi, arretramenti delle recinzioni e dei fabbricati erigendi al fine di garantire l'allineamento a cortine preesistenti o costituende.

10. Ogni arretramento che determina la formazione di uno spazio libero verso strada deve essere oggetto di intervento di sistemazione – a verde o con pavimentazione omogenea alla sede stradale – e di successiva manutenzione a cura del soggetto tenuto a mantenere libero tale spazio.

11. Eventuali motivate deroghe alla disciplina prevista dal presente articolo possono essere disposte dalla Giunta comunale su conforme parere del Comando di Polizia Locale ove non ricorrano pregiudizi per la circolazione e ove la conformazione alle regole introdotte dal presente articolo impedirebbe il pieno dispiegamento della capacità edificatoria.

**ART. 6 – LOTTO FUNZIONALE – AREA DI PERTINENZA**

1. Costituisce lotto funzionale di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT (cd. indice attualizzato).
2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o SCIA/CILA o equivalenti e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori.
3. Tali superfici, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.
4. Qualora la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti indicata, l'Amministrazione comunale chiederà verifica circa l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.G.T., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifichi, il rispetto degli indici dovrà essere verificato sia con riferimento alla area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.
5. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza:
  - per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;
  - per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, operano l'indice di densità di 0,8 mc/mq, per edifici prevalentemente residenziali, e il rapporto-indice di copertura di 1/4, per edifici con altre destinazioni;
  - per le costruzioni esistenti realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 nel centro abitato e dopo la legge 6 agosto 1967, n. 765 su tutto il territorio, operano gli indici di fabbricabilità previsti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio o quelli previsti dal presente piano se più restrittivi.
6. La condizione di lotto saturo cessa in caso di nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

#### **ART. 7 – USI TEMPORANEI**

1. Al fine dell'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali è consentita, ai sensi dell'art. 51-bis, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al presente strumento urbanistico, previa stipula di apposita convenzione.
2. Sono suscettibili di formare oggetto di uso temporaneo:
  - aree ed edifici pubblici, che potranno essere concessi in utilizzazione temporanea al fine della realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, previo esperimento di procedure tese all'identificazione dell'utilizzatore idonee a garantire imparzialità e parità di trattamento;
  - aree ed edifici privati.
3. L'uso temporaneo è condizionato al rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Il rispetto dei predetti requisiti può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e del presente strumento urbanistico, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche a carattere temporaneo (ad es. bagni chimici).
4. L'uso temporaneo può essere concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
5. L'uso temporaneo è consentito unicamente per consentire usi riconducibili alla destinazione terziaria o di servizio pubblico e purché non comprometta le finalità perseguite dalle scelte di azzonamento previste dal PGT.
6. L'uso temporaneo non comporta la cessione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e definire nell'ambito della convenzione le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo risultino funzionali ad un successivo intervento di trasformazione della medesima area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del successivo intervento.
7. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

**ART. 8 - IMMOBILI DISMESSI COSTITUENTI CRITICITÀ**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici dismessi individuati dall'Amministrazione con apposita deliberazione del Consiglio comunale, aggiornata – ove necessario - con periodicità annuale, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate. Ulteriori proposte possono essere formulate in coerenza con l'art. 40.bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'identificazione può avvenire anche su perizia asseverata prodotta dal proprietario interessato, sulla quale si pronuncia con determinazione espressa il Responsabile del Servizio Edilizia Privata.

A tali manufatti si applicano le previsioni procedurali e incentivali dettate dalla legislazione regionale e nazionale.

**ART. 9 - EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI**

1. Gli edifici rurali dismessi per i quali è cessato l'uso agricolo esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nel presente strumento urbanistico ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al Comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso, anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, valutati con parere vincolante della Commissione paesaggio. A tali edifici si applicano le previsioni della legislazione regionale.

**ART. 10 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il piano delle regole, e più in generale il PGT, trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme e da quelle del Documento di Piano. Gli interventi di efficientamento energetico si conformano alla disciplina nazionale.

2. L'attività edilizia libera è consentita solo entro le aree che non siano conformate in termini di inedificabilità dal PGT o per effetto di vincoli esogeni e, comunque, deve conformarsi alle norme riferibili all'ambito di intervento.

3. Sono INTERVENTI DIRETTI quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio (in caso di permesso di costruire o di permesso di costruire convenzionato) o la cui proposizione (nel caso di ricorso a CIA, CILA, SCIA

ad altri titoli in regime di liberalizzazione) non siano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

4. Sono INTERVENTI INDIRETTI quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla rigenerazione urbana promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

5. Sino alla approvazione del piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione edilizio-urbanistica costituente nuova costruzione.

6. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia sull'esistente.

7. Laddove il PGT consente interventi una tantum in ampliamento, gli stessi sono ammissibili solo ove il proprietario non abbia precedentemente beneficiato delle analoghe previsioni costruttive espresse dal PGT e di quelle dettate dalla l.r. 16 luglio 2009, n. 13 o nei limiti delle maggiori possibilità offerte dal PGT rispetto a quanto attuato sulla base della legge da ultimo citata o dal precedente piano. Gli interventi in ampliamento una tantum non sono frazionabili in più di due fasi e di tale profilo il Proponente dovrà dare atto in pratiche edilizie successive.

8. La realizzazione di opere e lavori pubblici resta disciplinata dalle rispettive norme di settore.

9. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione sono consentiti solo in presenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero della previsione nei documenti di programmazione comunale dell'attuazione delle stesse da parte del comune nel successivo triennio. Mediante permesso di costruire convenzionato, la parte privata può assumere l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti entro il termine di efficacia del titolo edilizio.

10. La disciplina dell'agibilità è definita dalla legge.

#### **ART. 11 - ATTUAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Nei casi in cui gli interventi di nuova costruzione che riguardino immobili ricadenti in zone connotate da particolari caratteristiche architettoniche, fisiche, tipologiche e morfologiche, ambientali ovvero quando ciò sia opportuno per la disciplina di interventi infrastrutturali o in caso di attribuzione di crediti incentivati o compensativi, l'amministrazione può prevedere, con atto

motivato del responsabile del servizio tecnico, l'assoggettamento al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. Lo schema di convenzione, ove redatto secondo lo schema-tipo allegato al Piano delle Regole, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali. Trovano applicazione, per quanto non previsto, le norme sulla pianificazione attuativa.

#### **ART. 12 - PIANI ATTUATIVI, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

1. Quando previsti dal PGT ed in ogni caso in cui l'Amministrazione - con Deliberazione giuntale - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di progetto urbano dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. I proponenti presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati, parti integranti e costitutive dell'accordo:

a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali nonché dei nessi con il contesto;

b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano;

c) la relazione economico-finanziaria, tesa ad illustrare i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e a dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità.

2. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'Amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata nel rispetto della legge la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese, anche



procedurali, integralmente a carico dei proponenti. E' necessaria la costituzione di un consorzio tra i proponenti ove essi siano in numero maggiore di due.

3. Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione dei contenuti convenzionali, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma I-bis, della l. 241/90.

4. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.

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

6. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabile all'interno dei quadranti percettivi. Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

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

8. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'Amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati.

9. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale, il comfort abitativo e garantire la sicurezza del territorio.

10. Nell'ambito dei tessuti urbani, l'Amministrazione può considerare equipollente rispetto al piano attuativo il permesso di costruire convenzionato che presenti i medesimi contenuti della convenzione accessoria ad un piano attuativo.

11. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla

legge: la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio. Il soggetto attuatore può eseguire direttamente le opere a scomputo solo in caso di opere di urbanizzazione primaria connesse all'ambito di intervento. Negli altri casi, l'amministrazione – ove previsto dalla legge - indice la gara o ne delega l'indizione secondo la procedura di legge e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato, lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

12. Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata. Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti. In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

13. Ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attrice.

14. Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

15. Il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.

16. Ai medesimi principi si conforma anche l'esecuzione di opere a compensazione del costo di costruzione e/o onere ecologico, di monetizzazioni di aree non cedute o di contributi straordinari dovuti ai sensi dell'art 16, IV comma, lett. e-ter, del d.P.R. 380/2001.

17. I piani attuativi in variante al PGT sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS. La presentazione di proposte di Piani attuativi in coerenza a quanto identificato dal Documento di Piano è corredata da Documento di Screening VAS, documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del Piano. L'autorità competente valuta tale documento in relazione al recepimento delle azioni di mitigazione e compensazione proposte in sede di VAS del PGT, in relazione al consumo di risorse non rinnovabili, al bilancio idrico, alla produzione e smaltimento di rifiuti. Nel caso in cui l'autorità competente rilevi eventuali effetti ambientali significativi non valutati nella VAS del PGT potrà decidere di assoggettare il PA a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS.

18. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal DdP o dal piano attuativo stesso, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.

19. Il P.A. può essere attuato per lotti funzionali realizzabili in fasi diverse. In tal caso, la convenzione unitaria deve indicare il grado di urbanizzazione perseguibile, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

20. I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici, consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici etc.): l'amministrazione incaricherà al fine della redazione di documenti di VAS, della stesura di convenzioni e di ogni altro incombenza professionisti di sua fiducia, i cui costi saranno ad essa rimborsati dal presentatore, il quale non intratterrà alcun rapporto economico con i suddetti professionisti.

#### **ART. 13 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - RIGENERAZIONE**

1. I PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale e comunque negli ambiti della rigenerazione urbana - concorrono all'attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 della l.r. 12/05. I PII si connotano per la previsione di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
  - b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
2. I PII costituiscono lo strumento ordinario per garantire adeguata cornice procedurale e convenzionale ad interventi di rigenerazione urbana, che beneficiano delle condizioni di favore (decontributive, di semplificazione e flessibilizzazione del quadro regolatorio e di accompagnamento) previste dalla legislazione, in aggiunta a quanto previsto dal PGT.
3. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, possono trovare applicazione:
- a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
  - b) nei tessuti consolidati al fine favorire la riqualificazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.
4. La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che contempli comunque la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del nuovo PII.
5. La previsione di un PII non è sostituibile con un permesso di costruire convenzionato.
6. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di una pluralità di operatori e risorse finanziarie, di natura pubblica e/o privata.
7. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.
8. Ai PII si applicano, in quanto compatibili, le previsioni in tema di piani attuativi.

**ART. 14 – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

1. Costituiscono ambiti della rigenerazione ‘puntuale’, ossia circoscritta a specifici micro-quadranti costituenti unità minime di intervento, gli ambiti individuati nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2 mediante apposito perimetro, con precisazione che l'estensione del perimetro degli ambiti a strade e spazi pubblici ha solo la funzione di indicare la possibilità di un orientamento delle prestazioni derivabili dagli interventi rigenerativi in direzione del miglioramento qualitativo della città pubblica;
2. Costituiscono ambiti della rigenerazione ‘diffusa’, ossia comprensiva di quadranti estesi, i nuclei di antica formazione individuati nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2, ad eccezione degli immobili ricadenti in classe 3 ai sensi dell'art. 32 del presente Piano delle Regole. I disposti normativi sono quelli del tessuto di riferimento, con le relative classi di intervento.
3. Negli ambiti della rigenerazione si applicano le previsioni di seguito elencate.
4. Gli interventi rigenerativi soggiacciono alla procedura di inserimento nell'urbano di cui al successivo art. 15 e possono beneficiare, alle condizioni inerenti alla qualità formale e al grado di urbanità, dell'incentivo attribuibile in misura graduata ad esito della procedura di progetto urbano.
5. gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione sono ordinariamente subordinati ai dettami delle schede normative di cui al presente articolo, subordinate a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto – salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale e salva diversa indicazione delle successive schede normative - da piano attuativo, se del caso con applicazione di deroghe (ex art. 40, l.r. 12/2005 e ex art. 14 d.P.R. 380/2001, nei limiti e con i contenuti di legge) rispetto alle previsioni di piano.
6. i termini procedurali relativi al rilascio del permesso di costruire convenzionato (dettati dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) sono ridotti di un terzo e pareri e nulla osta sono acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi.
7. Gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione beneficiano di una riduzione ex lege del 50% dei contributi costruttivi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione o onere ecologico) ordinariamente dovuti, salvo diversa indicazione delle schede di cui al cap. .24. della relazione del documento di piano. Gli importi dovuti, anche per costo di costruzione e/o onere ecologico, sono integralmente scomputabili e/o compensabili in vista della formazione di opere pubbliche.

8. Gli interventi di rigenerazione urbana possono essere preceduti da sessioni istruttorie tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento.

9. Gli interventi di rigenerazione urbana sono ammessi in forme differenziate alle incentivazioni di cui alle d.d.GG.R.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509 e XI/3508, con precisazione che le riduzioni decontributive operano sull'importo ottenuto dall'applicazione delle riduzioni o agevolazioni precedentemente applicate, a tal fine:

- gli interventi individuati nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2 mediante apposito perimetro potranno beneficiare degli incentivi volumetrici e decontributivi al ricorrere di due delle fattispecie rispettivamente previste nelle citate delibere regionali, salvo diversa indicazione nelle relative schede di seguito esplicitate;

- gli interventi ricadenti, in tutto o in parte, nei nuclei di antica formazione potranno beneficiare dei soli incentivi decontributivi previste dalla citata d.G.R. 3509;

10. Sulla residua parte del territorio non si applicano gli incentivi volumetrici e decontributivi previsti dalle d.d.GG.R.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509 e XI/3508.


11. Negli ambiti della rigenerazione puntuali le trasformazioni possono intervenire anche per lotti funzionali, con progetto urbano esteso all'intero ambito, e negli ambiti posti nei nuclei di antica formazione siano precedute da progetto urbano esteso alla descrizione del fronte o della cortina coinvolta al fine di dimostrare la coerenza con l'esigenza di preservazione dell'unitarietà dell'impianto architettonico.

12. In relazione al potenziale carico insediativo correlato a tali ambiti è fatto obbligo di verifica preventiva con il Gestore del servizio del sistema fognario circa la capacità ad assolvere alle previsioni future;

13. Schede ambiti di rigenerazione urbana:

### Area n.1

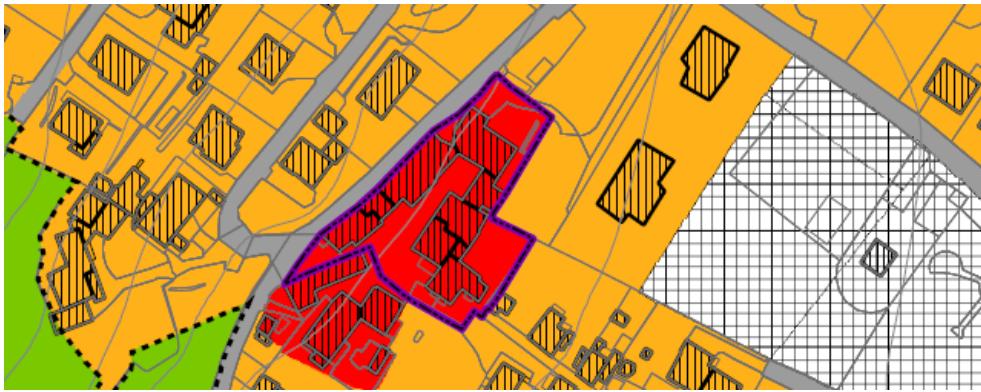



 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	Via Settembrini
<i>Descrizione</i>	Area residenziale entro il TUC, ex cascina agricola
<i>Denominazione</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari (anche commercio al dettaglio, turistico ricettivo, servizi)
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente
<i>Vincoli</i>	L'eventuale demolizione – ricostruzione deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	Unità minima di intervento: singola particella catastale

## Area n.2



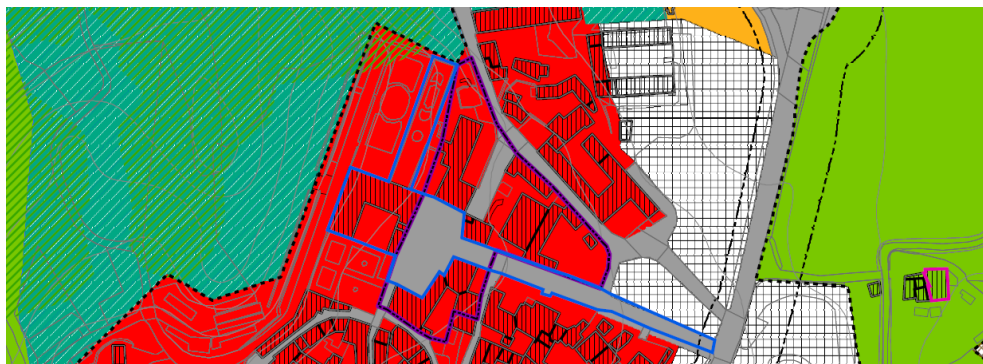
 Aree della rigenerazione urbana e territoriale




<i>Ubicazione</i>	Via Pellico (loc. Ravasina di Sotto)
<i>Descrizione:</i>	Area residenziale entro il TUC, ex cascina agricola
<i>Denominazione:</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari (anche commercio al dettaglio, turistico ricettivo, servizi)
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente
<i>Vincoli</i>	L'eventuale demolizione – ricostruzione deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	Unità minima di intervento: singola particella catastale



**Area n.3**

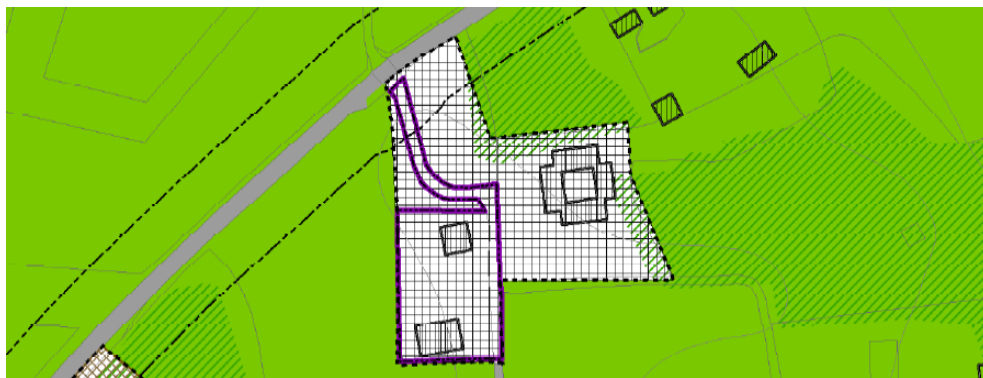


 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	Viale Cicogna – Via Fontanella
<i>Descrizione:</i>	Area residenziale entro il TUC
<i>Denominazione:</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari (anche commercio al dettaglio, turistico ricettivo, servizi)
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, con esclusione della demolizione e ricostruzione
<i>Vincoli</i>	Ogni intervento consentito deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	Area di proprietà privata: trattasi in parte di pertinenze e intorno territoriale della Villa Cicogna – Mozzoni (esclusa dal perimetro). Unità minima di intervento: singola particella catastale

**Area n.4**




Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	SS344
<i>Descrizione:</i>	Area del piano dei servizi (proprietà A.T.S Insubria)
<i>Denominazione:</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Turistico-ricettivo, terziario-servizi, commercio al dettaglio.
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Residenza, produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, con possibilità di incremento della stessa fino al 20%
<i>Vincoli</i>	--
<i>Note</i>	Area di proprietà A.T.S Insubria. Unità minima di intervento: singola particella catastale

**Area n.5**

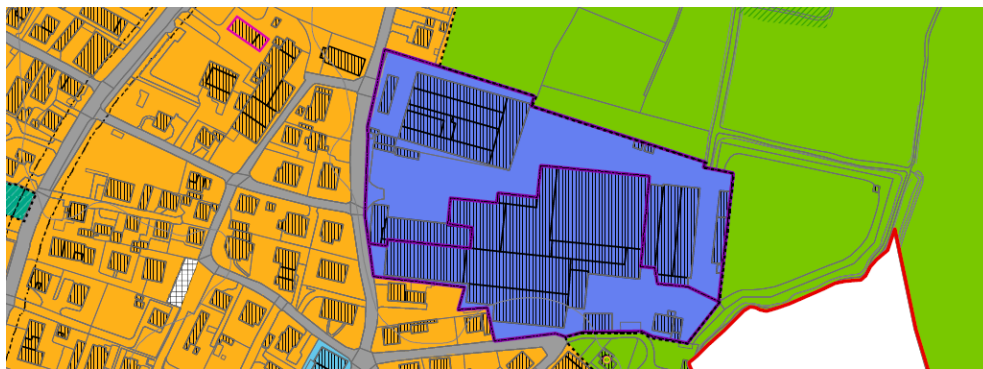
 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	SP9 – via Gioberti
<i>Descrizione</i>	Area residenziale entro il TUC
<i>Denominazione</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari, turistico ricettivo, terziario-servizi)
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana;
<i>Vincoli</i>	Area limitrofa al tracciato ferroviario: verifica del vincolo ferroviario e della fascia di rispetto stradale dalla SP9 con eventuale richiesta di deroghe all'Ente gestore. Ogni intervento edilizio deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	In caso di intervento non soggetto ad autorizzazione paesistica ex art. 146 del D.Lgs 42/2004 viene previsto d'obbligo l'esame ed il giudizio paesistico dei progetti – DGR 08/11/2002 n. 7/11045 ex parte IV delle NTA del P.P.R.



**Area n.6**



Aree della rigenerazione urbana e territoriale



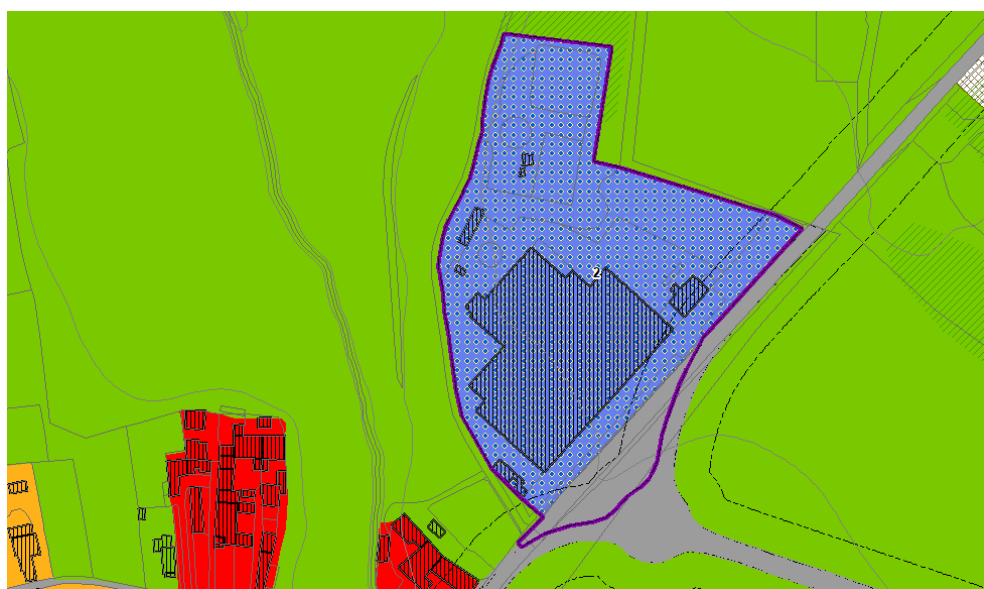
<i>Ubicazione</i>	Via Foscolo
<i>Descrizione:</i>	Porzione di area produttiva esistente
<i>Denominazione:</i>	Ditta "HSA cosmetics"
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo-direzionale-funzioni di servizio all'attività produttiva
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Tutte le altre
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione, senza incremento di SCAL (superficie calpestabile). Possibilità di incrementare l'altezza massima dell'edificio fino a 8 metri. Ove gli interventi edilizi prevedano demolizione-ricostruzione con


## COMUNE DI BISUSCHIO

### PIANO DELLE REGOLE

	ampliamento, per la porzione in ampliamento deve essere osservata la distanza minima dai confini pari a 5 metri.
<i>Vincoli</i>	Osservanza caratteri di tutela paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/04 sm.i.
<i>Note</i>	In caso di intervento non soggetto ad autorizzazione paesistica ex art. 146 del D.Lgs 42/2004 viene previsto d'obbligo l'esame ed il giudizio paesistico dei progetti – DGR 08/11/2002 n. 7/11045 ex parte IV delle NTA del P.P.R.
<i>Oneri di urbanizzazione</i>	Per la rigenerazione del comparto produttivo è previsto il pagamento per intero degli oneri dovuti

#### **Area n.7**



 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	SS.344 – via Manzoni
<i>Descrizione:</i>	A produttiva esistente
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo-direzionale-commerciale fino alla MSV (con esclusione di Centro Commerciale e GSV) anche in più strutture purché non costituenti centro commerciale ai sensi della normativa vigente -funzioni di servizio all'attività produttiva
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Tutte le altre
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, fino a un massimo complessivo della SL legittimamente esistente;
<i>Vincoli</i>	Osservanza caratteri di tutela paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/04 sm.i.; la fascia di rispetto stradale dovrà essere verificata con l'Ente gestore.
<i>Incentivazione</i>	E' prevista la sola incentivazione decontributiva ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PdR, con esclusione di incentivazione volumetrica / SL rispetto allo stato di fatto complessivo autorizzato.
<i>Modalità attuativa</i>	Piano Attuativo / PII
<i>Mitigazioni / prescrizioni</i>	Le previsioni urbanistiche dovranno: <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la riqualificazione dell'area attraverso un progetto che qualifichi le volumetrie anche in funzione del paesaggio, entro cui anche gli spazi a verde e parcheggio divengano elementi di forza della rigenerazione attesa;</li> <li>- mettere in opera la rimozione e bonifica dell'ambito secondo i dettami normativi vigenti in materia;</li> <li>- definire un progetto integrato che riguardi l'interezza degli spazi previsti a</li> </ul>

	<p>verde, da riqualificare non quali mere aree di risulta ma come elementi di qualificazione ecologica dell'intero comparto di rigenerazione urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- E' fatto obbligo di redigere studio del traffico veicolare e studio dell'accessibilità dell'area, in fase attuativa.</li> <li>- In relazione alla presenza minimale di "Boschi soggetti a trasformazione ordinaria di tipo areale per finalità agricole e/o paesistiche e alle trasformazioni speciali non cartografabili" dovrà essere verificata la correttezza di tale perimetrazione, in quanto l'area è interessata dalla presenza di elementi industriali (vasche di depurazione) antecedenti al PGT originario site in adiacenza ai boschi individuati dal PIF.</li> <li>- Inoltre si verifica l'opportunità di efficientare l'accessibilità all'area, utilizzando, ove fattibile, anche la porzione di verde residuale situata tra la rotatoria della SS344 ed il settore stesso, verde residuale dotato di scarso valore ecologico di cui risulta possibile la valorizzazione e l'utilizzo al fine di migliorare la viabilità e qualificare le essenze a verde.</li> </ul>
--	---

#### **ART. 15 - PROCEDURA DI INSERIMENTO NELL'URBANO – STRUMENTI DI INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA**

1. La procedura di inserimento nell'urbano, definita per brevità progetto urbano, è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

2. La procedura di progetto urbano è obbligatoria anche per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incidenza sull'assetto esteriore di fondi confinanti con strutture pubbliche, per interventi di nuova costruzione aventi volume superiore a 750 mc ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiari la necessità. La procedura di progetto urbano è sempre prevista negli interventi di rigenerazione urbana in caso di insediamento di strutture commerciali.

3. Tale procedura consente, anche mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità, coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i quadri percettivi, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

4. All'atto della presentazione di un progetto relativo ad un intervento che postuli modificazioni dell'assetto esteriore delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni comunque percepibili dalla viabilità pubblica, è prodotto un elaborato, denominato quadrante percettivo, in cui sono identificati gli elementi connotativi (stilemici, materici, cromatici, vegetativi, etc.) dello spazio

oggetto di percezione unitaria e sono indicate le soluzioni tese a garantire un armonico inserimento, idoneo a rafforzare l'identità riconoscibile del quadrante, indicate in una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, anche tramite la previsione di più scenari progettuali, con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nel quadrante percettivo in cui ricade l'ambito di intervento.

5. Sulla proposta di assetto la commissione paesaggio si esprime con possibilità di prescrivere emendamenti relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro trenta giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni; entro i successivi dieci giorni chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

6. Sulla base della proposta di assetto, degli emendamenti della commissione paesaggio è redatto il Progetto urbano, su cui può essere assunto un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

7. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente reconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

8. Le iniziative di rigenerazione urbana sono di regola procedure da concorso di progettazione. I costi del concorso sono scomputabili nella misura del 50%. La procedura del concorso è definita da atto dirigenziale.

9. Le iniziative di rigenerazione urbana, ove non oggetto di concorso di progettazione, sono precedute da una fase di consultazione e dibattito pubblico. Gli avamprogetti preordinati alla



procedura di inserimento nell'urbano sono preventivamente depositati presso l'amministrazione comunale che ne assicura ampia pubblicità (in forme definite da successivo atto dirigenziale) per quindici giorni e chiunque può far pervenire contributi partecipativi. Durante il periodo di pubblicazione è indetta una sessione pubblica di presentazione. Al termine del periodo di pubblicazione è redatto un rapporto circa gli esiti della partecipazione che viene allegato alla documentazione necessaria all'attivazione della procedura di inserimento nell'urbano.

10. La commissione paesaggio può segnalare l'elevata qualità progettuale raggiunta da interventi preceduti da procedura di inserimento nell'urbano al fine di una riduzione dei contributi costruttivi (aggiuntiva ad altre misure decontributive) del 10%. Analoga premialità è garantita in caso di sottoposizione volontaria alla procedura di inserimento nell'urbano.

#### **ART. 16 - EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE**

1. A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente sono integralmente decaduti, senza alcuna possibilità di riviviscenza, neppure in caso di annullamento giurisdizionale del PGT o del PdR.

2. In caso di pianificazione attuativa approvata o solo adottata senza che sia stata stipulata la relativa convenzione, è fissato il termine perentorio di 180 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT o di successive varianti per la traduzione in atto pubblico dello schema di convenzione; decorso tale termine il piano attuativo decade e si applicheranno le disposizioni di cui all'art 9 del DPR 380/01; l'avvio del procedimento per la decadenza del piano attuativo e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere esplicita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.

3. I Piani Attuativi in corso di esecuzione alla data di approvazione del Piano delle Regole mantengono la rispettiva efficacia sino alla scadenza naturale, definita da ciascun atto approvativo. Tali Piani attuativi sono suscettibili unicamente di varianti conformi alle regole sopravvenute e di varianti non sostanziali, oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 14, c.12, l.r. 12/2005.

4. Sono fatti salvi i permessi di costruire e le SCIA/CILA o equivalenti anteriori alla data di adozione di nuovi strumenti urbanistici: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia a condizione che siano effettivamente iniziati i lavori. E' consentita una sola variante ai suddetti titoli, eccezionalmente subordinata al rispetto della normativa vigente al momento dell'assunzione di efficacia degli stessi.

5. Sugli edifici esistenti in contrasto con la disciplina del PGT sono ammessi unicamente gli interventi di recupero ed è escluso il cambio di destinazione.

**ART. 17 – REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI**

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.
2. Il regime di onerosità è dettato dalla legge e dal Piano dei Servizi. Nei casi di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi incentivati, il permesso è corredato da una convenzione che regola i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturativo e disciplina le prestazioni a cui si riconnettono i benefici incentivati eguale convenzione è richiesta anche in caso di aree rese per la prima volta edificabili dal PGT, chiamati a concorrere indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione economica.
3. Le prestazioni previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.
4. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali. In caso di contestazioni di terzi od in ogni caso in cui l'amministrazione ritenga opportuno acquisire più puntuali indicazioni circa la legittimazione del richiedente, essa convoca una sessione a cui invita i soggetti interessati.
5. In caso di intervento su immobili ricompresi in condomini, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà condominiale e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministratore condominiale od agli altri condòmini.
6. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal PGT, gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano entro cui si inseriscono; l'amministrazione potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PGT, specifiche tipologie o materiali, sistemazione degli spazi aperti ed ogni altra prescrizione qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con le politiche pubbliche di innalzamento qualitativo del paesaggio urbano.
7. Le medesime regole trovano applicazione anche in caso di SCIA o di altro atto dichiarativo previsto dalla legislazione ivi compresa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 87 del D.lgs. 257/2003 e il titolo rilasciato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

#### **ART. 18 – VIGILANZA EDILIZIA**

1. La vigilanza edilizia e la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nel rispetto delle previsioni del piano delle regole.
2. In caso di istanza scritta di un soggetto confinante, l'amministrazione comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento al titolare, deve procedere al riesame del permesso di costruire e ad una verifica della legittimità delle attività costruttive avviate tramite atto dichiarativo; tale procedimento si deve concludere con un atto espresso entro 30 giorni, qualora siano in corso i lavori, o, in ogni altro caso, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di riesame. L'amministrazione, nei casi di maggior complessità, indice una sessione istruttoria, nella quale le parti articolano in contraddittorio – di fronte al responsabile del procedimento – le proprie argomentazioni e producono eventuali documenti.
3. Tutti gli atti dei procedimenti autorizzatori e di controllo edilizio sono pubblici e chiunque – senza alcuna dimostrazione della titolarità di una posizione differenziata - può avervi accesso.
4. A campionatura i cantieri avviati per effetto della presentazione di SCIA e CILA, entro l'anno successivo alla data di presentazione della SCIA o della CILA, sono oggetto di visita di controllo da parte degli organi competenti, che redigono verbale.

#### **ART. 19 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento necessario e vincolante delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio e con l'intervento della commissione paesaggio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro il quadrante percettivo in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.
2. L'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA. In caso di SCIA trova

applicazione il D.Lgs n. 126/2016. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile all'amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa delle principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

#### **ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso previste dalla legge sono stabilite dall'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla disciplina regionale conforme a tale previsione:

- Residenziale
- Turistico-ricettiva
- Produttivo e direzionale
- Commerciale
- Rurale.

A queste si aggiunge la destinazione specialistica associabile alla funzione Data center.

Il Piano delle Regole riarticola ed amplia l'elencazione normativa secondo quanto previsto nell'articolo successivo per ragioni di maggior aderenza al dato territoriale, esprimendo, anche ai sensi dell'art. 23-ter, 'specifiche condizioni', integrative, limitative e di specificazione delle previsioni della suddetta norma statale e delle correlative norme regionali.

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso o utilizzazioni non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione comunale procede per analogia, con riconduzione delle destinazioni e delle utilizzazioni non disciplinate a quelle specificatamente previste, sulla base di una valutazione innanzitutto delle esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità e della correlativa incidenza territoriale.

3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo validamente rilasciato in data più recente ovvero, in mancanza, quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001. In carenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.

4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 52 della l.r. 12/05, integrata dalle 'specifiche condizioni' dettate dal presente articolo.

5. La destinazione costituisce un attributo dell'unità immobiliare ed è considerata prevalente la destinazione d'uso a cui sia riservata la maggior superficie utile.

6. In caso di compresenza di più destinazioni all'interno di un'unità immobiliare, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni e la modificazione delle rispettive percentuali.

7. Il cambio d'uso assume rilevanza ai fini stabiliti dal presente piano delle regole anche ove previsto senza opere edilizie. Ove non espressamente precluso dal piano delle regole, è sempre ammesso il mutamento degli utilizzi (cd. mutamento orizzontale) entro le destinazioni d'uso di cui al primo comma.

8. La destinazione turistico-ricettiva consente lo svolgimento di tutte le attività previste dall'art. 18 della l.r. 1 ottobre 2015, n. 27 ad eccezione di quelli cui alle lettere g) ed h) del comma IV. Lo svolgimento di attività turistiche che non postulino, secondo la legislazione regionale, il cambio di destinazione di superfici residenziali è sempre consentito nei tessuti a destinazione residenziale. L'attività agrituristica è consentita anche in ambito residenziale alle condizioni dettate dalla legislazione regionale.

9. La funzione logistica, alla quale sono assimilate, per inferenza dettata dalla considerazione del carico insediativo generato, le attività di autotrasporto di merci e prodotti, le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, i data center, costituisce esplicazione delle destinazioni produttiva, terziaria o commerciale in ragione dell'attività economica di cui costituisce segmento preordinato al dispacciamento. Ove nelle presenti norme e nel PGT si fa riferimento alla funzione logistica, il richiamo deve intendersi riferito anche alla attività assimilabili sopra menzionate.

Le funzioni di cui al punto precedente soggiacciono al regime di onerosità connotativo della destinazione specifica, con le maggiorazioni di legge.

L'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 6 trova applicazione, sotto forma di riduzione dei contributi costruttivi, negli interventi di logistica e assimilati che prevedano il raggiungimento di elevati livelli di qualità insediativa, energetica e di sostenibilità ambientale.

10. La previsione della destinazione entro un tessuto consente tutte le forme d'utilizzi coerenti con la destinazione (esemplificativamente indicate dal piano delle regole) e anche l'insediamento di destinazioni compatibili.

Destinazione	Utilizzi compresi nella destinazione	Utilizzi compatibili
--------------	--------------------------------------	----------------------

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

Residenziale	Residenza	<p>Esercizi di vicinato</p> <p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p> <p>Usi terziari</p> <p>Usi d'interesse comune</p>
Turistico-ricettiva	Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della l.r. n. 15/2007 e relative sottoclassificazioni ex art. 23 della l.r. m. 15/2007	<p>Esercizi di vicinato</p> <p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p> <p>Usi d'interesse comune</p>
Produttivo-direzionale	<p>Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere</p> <p>Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo</p> <p>Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti</p>	<p>Residenza di servizio (sl &lt;150 mq per unità produttiva)</p> <p>Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo</p> <p>Servizi aziendali ed interaziendali</p> <p>Uffici privati e studi professionali</p> <p>Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)</p> <p>Esercizi di vicinato</p> <p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

Terziaria	<p>Artigianato di servizio</p> <p>Studi professionali</p> <p>Uffici privati</p> <p>Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati</p> <p>Servizi per le attività produttive</p> <p>Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>Banche</p> <p>Residenze collettive</p> <p>Parking</p> <p>Data center</p>	<p>Residenza di servizio (sl &lt;150 mq per unità)</p> <p>Magazzini e depositi</p> <p>Laboratori e attività di vendita connessa</p> <p>Usi di interesse comune</p> <p>Esercizi di vicinato</p> <p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
Commerciale	<p>Esercizi di vicinato</p> <p>Medie strutture di vendita</p> <p>Grandi strutture di vendita</p> <p>Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)</p> <p>Vendita all'ingrosso</p> <p>Logistica commerciale</p> <p>Bar, ristoranti, edicole e altri</p>	<p>Residenza di servizio (sl &lt;150 mq per unità solo in caso di grandi superfici di vendita)</p> <p>Magazzini e depositi</p> <p>Artigianato di servizio</p> <p>Laboratori e attività di vendita connessa</p> <p>Usi terziari</p> <p>Usi di interesse comune</p>

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

	<p>esercizi pubblici</p> <p>Vendita diretta prodotti agricoli</p>	
Rurale	Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti	Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti
Usi di interesse comune	<p>Servizi culturali</p> <p>Servizi sociali</p> <p>Servizi assistenziali</p> <p>Servizi sanitari</p> <p>Servizi amministrativi</p> <p>Servizi per l'istruzione e la formazione</p> <p>Servizi abitativi (edilizia sociale)</p> <p>Servizi pubblici</p> <p>Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc,)</p> <p>Servizi religiosi</p> <p>Servizi per la sicurezza</p> <p>Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica</p>	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
Usi tecnologici e	Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle	//



infrastrutturali	<p>acque reflue</p> <p>Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia</p> <p>Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare</p> <p>Impianti per la manutenzione della viabilità</p> <p>Infrastrutture viarie e ciclopedonali</p>	
------------------	---	--

Le attività di servizio pubblico, con le correlative infrastrutture e l'impianti, gestite da soggetti pubblici o privati, sono consentite in ogni parte del territorio.

Sono fatti salvi i limiti di legge per l'insediamento di sale giochi, sale bingo, sale scommesse.

L'insediamento di strutture religiose è sottoposto alle previsioni della legislazione regionale, secondo l'interpretazione offertane dalla Corte costituzionale.

#### **ART. 21 - CLASSIFICAZIONE DEGLI UTILIZZI E CORRELATIVO CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI PERTINENZIALI)**

1. Entro le destinazioni, gli utilizzi sono distinti in ragione del carico urbanistico indotto e del conseguente fabbisogno di parcheggi privati pertinenziali (diversi e aggiuntivi rispetto alle dotazioni territoriali imposte nei casi previsti dalla legge e dal PGT).

In caso di mancata indicazione nella tabella, si associa l'uso a quello ad esso assimilabile per attrattività.

2. I carichi urbanistici (Cu) sono:

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

Funzioni residenziali	Abitazioni residenziali (e relativi servizi); ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SL non superiore a mq 150; artigianato di servizio	Cu B
	Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere	Cu M
Funzioni commerciali	Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m2)	Cu B
	Pubblici esercizi sino a 50 mq di SL	Cu B
	Pubblici esercizi oltre la soglia di 50 mq di SL	Cu M
	Medie strutture di vendita	Cu M
	Grandi strutture di vendita ed altre forme di commercio	Cu A
	Commercio all'ingrosso	Cu M
Funzioni terziarie	Terziario di servizio (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario)	Cu B
	Artigianato di servizio alla famiglia	Cu B
	Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli	Cu M
	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative	Cu M
	Banche, sportelli bancari e uffici postali	Cu M

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

	Attrezzature socio – sanitarie	Cu M
	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere	Cu A
	Complessi direzionali	Cu A
Funzioni produttive	Artigianato produttivo, industria, entro 300 mq di superficie	Cu B
	Oltre i 300 mq di superfici	Cu M
	Depositi e magazzini	Cu M
Funzioni turistico ricettive	Strutture ricettive, anche all'aria aperta	Cu A
	Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie	Cu A
Funzioni agricole	Abitazioni agricole	Cu nullo
	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	Cu nullo
	Impianti produttivi agro-alimentari	Cu nullo
	Strutture agrituristiche esterne all'areale agricolo	Cu B

4. In relazione al grado del carico urbanistico indotto, trovano applicazione le norme di legge e le eventuali indicazioni del piano dei servizi. Il mutamento di destinazione è oneroso ove determini un aumento del carico insediativo e postula la corresponsione di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione ove siano previste opere.

Le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali sono determinate:

- per le funzioni a carico basso si applica il rapporto 1mq/10 (mc del volume, per gli usi residenziali, o mq della SI per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- per le funzioni a carico medio si applica il rapporto 1,5 mq/10 (mc di volume, per gli usi residenziali, o mq di SI per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- per le funzioni a carico alto si applica il rapporto 2,5/1 mq parcheggio-funzione (mc di volume, per gli usi residenziali, mq di SI per le altre funzioni).

A tali parcheggi vanno eventualmente aggiunti, se previsti in quantità superiore, quelli aperti al pubblico indicati dalla normativa sul commercio: in particolare, per gli esercizi di vicinato è prevista una percentuale 1mq. Parcheggio / 1 mq superfice di vendita.

5. La disponibilità dei parcheggi previsti dalla normativa e dal presente PdR costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi di nuova costruzione e per il cambio di destinazione dalle destinazioni con carico B a quelle con carico M ed A.

6. Il parcheggio è da intendersi pari ad almeno 10 mq /cad, con esclusione degli spazi di manovra. Il parcheggio, oltre allo stallo ed allo spazio di manovra, si completa con adeguata alberatura, cordolatura e raccolta delle acque meteoriche. Sono privilegiate soluzioni che garantiscano la più ampia superficie filtrante.

7. Il parcheggio, oltre allo stallo ed allo spazio di manovra, si completa con adeguata alberatura, cordolatura e raccolta delle acque meteoriche. Sono privilegiate soluzioni che garantiscano la più ampia superficie filtrante.

#### **ART. 22 - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie, nel rispetto delle destinazioni previste nei diversi ambiti del piano.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune e si applicano le disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

4. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono assentiti tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

5. Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SL maggiore di mq 150, o maggiore di 300 mq SL per gli interventi nel tessuto storico, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

6. Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa ad edificare.

7. In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (monetizzazione), secondo le previsioni ed i valori indicati da una deliberazione giunta, aggiornata ogni biennio.

#### **ART. 23 - PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI**

1. Indipendentemente dalla presenza di parcheggi pubblici, ogni intervento di nuova costruzione e di ristrutturazione deve garantire la quota di parcheggi nella misura minima di 1 mq/ 10 mc. Prevista dall' art. 41-sexies della l. 17 agosto 1942, n. 1150. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene secondo la definizione di cui al precedente art. 3.

I parcheggi privati così realizzati costituiscono pertinenza dell'edificio e non sono separabili da esso.

E' sempre consentita la formazione di parcheggi privati pertinenziali in misura eccedente rispetto al valore-soglia indicato dal primo comma. In tal caso tali parcheggi non sono oggetto di vincolo di pertinenzialità.

La formazione di parcheggi a servizio di edifici esistenti è disciplinata dagli artt. 66 della l.r. 12/2005 e dalla legislazione nazionale.

La formazione di parcheggi è ammessa in ogni tessuto e non è sottoposta a contribuzioni.

In caso di realizzazione di un parcheggio a raso l'area dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di due alberi ogni posto auto realizzato al fine di garantire servizi eco sistemici.

E' data facoltà di monetizzare gli interventi di dotazione arborea di cui sopra.

Nel tessuto storico, è sempre possibile dimostrare il reperimento della dotazione di parcheggi privati anche nell'intorno dell'intervento in un'isocrona pedonale di dieci minuti.

2. Compresa entro la dotazione di parcheggi privati, come sopra indicata, dovrà essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette nonché di tutti quei mezzi che non utilizzano carburanti o fonti non rinnovabili.

3. Gli spazi a parcheggio indicati dalla normativa e dal presente articolo costituiscono pertinenza inscindibile del fabbricato a cui accedono, indipendentemente dalla proprietà dello stesso, e non possono essere occupati in via permanente con manufatti o cose, tali da renderli inutilizzabili per la sosta dei veicoli.

4. E' sempre consentita in ogni parte dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi o, senza contrasto con il piano urbano del traffico, nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.

## **TITOLO II – INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA**

### **ART. 24 – DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE**

1. Le previsioni delle dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3508 trovano applicazione nel tessuto storico, limitatamente alle misure decontributive, e negli ambiti della rigenerazione urbana. L'amministrazione comunale persegue in via autonoma obiettivi di ordine INSEDIATIVO (riqualificazione, recupero edifici e siti dismessi), AMBIENTALE (contenimento dell'impronta energetico-ambientale, innalzamento della sicurezza e resilienza del sistema urbano), PAESAGGISTICO (innalzamento della qualità morfologica diffusa) e INFRASTRUTTURATIVI (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità) anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati.

L'azione incentivale, in funzione SOCIALE, è preordinata a favorire l'insediamento di particolari categorie di soggetti.

2. La funzione incentivale si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali utilizzabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali.

3. L'azione incentivale si esplica anche nella esenzione, totale o parziale, dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.

4. Gli interventi che presentino coerenza con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale (Iinc) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.

5. Tale indice incentivale potrà determinare un incremento della SLP ammessa dal piano fino ad un massimo del 5%, attribuito nella misura concretamente determinata dall'amministrazione all'atto dell'approvazione del PII, del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato. Il suddetto incremento è sempre utilizzabile in termini aggiuntivi rispetto all'indice massimo definito per ciascun tessuto o scheda, nel rispetto di ogni altro parametro o limite fissato dal piano. Ove la parte privata non sia interessata a beneficiare della volumetria incentivale, potrà comunque beneficiare della misura di decontribuzione che, in tal caso, sarà incrementata con una ulteriore riduzione del 10% rispetto ai contributi costruttivi dovuti.

#### **INCENTIVO VOLUMETRICO E DECONTRIBUTIVO**

6. Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie:

A) PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA INSEDIATIVA:

a.1. interventi di recupero filologico (ossia attenti al prioritario mantenimento o ripresa degli elementi connotativi) su edifici in affaccio su strade pubbliche o entro cortili dismessi o in condizione di degrado (riconosciuto dall'amministrazione) con riqualificazione delle facciate, degli elementi accessori delle facciate e degli spazi aperti, atti a garantire il recupero della funzione residenziale, ricettiva non alberghiera o commercio di vicinato; in tali fattispecie potrà essere assegnato per gli interventi di manutenzione straordinaria un incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente, mentre per gli altri interventi di recupero la misura incentivale è innalzata fino al 10%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti;

a.2. di demolizione di superfetazioni o di manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia dimostrata la lecita realizzazione); il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 10%, può essere utilizzato per l'ampliamento del fabbricato principale nel rispetto dei parametri e limiti diversi rispetto a quello di computo del volume massimo ammissibile; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti;

a.3. di demolizione di manufatti giudicati, dal PGT o da valutazione esprimibile dalla Giunta comunale anche su richiesta privata, incongrui: in tali fattispecie sarà consentita la ricostruzione su lotto edificabile con volumetria superiore del 15% rispetto all'esistente; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 70% dei contributi costruttivi dovuti (tale misura non trova applicazione ove l'intervento si inquadri entro le previsioni dell'art. 40-bis della l.r. 12/2005);

B) PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA AMBIENTALE:

b.1. di recupero e per gli interventi di demolizione e ricostruzione che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 15 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, nonché per gli interventi di nuova costruzione che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, da perseguire unitamente a una riduzione del consumo idrico pari almeno al 10 % del fabbisogno ordinariamente stimabile; i richiedenti saranno tenuti a corredare il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%;



b.2. idonei a garantire una riqualificazione ambientale mediante la desigillatura di superfici pavimentate, la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'areale agro-naturale tramite filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati agro-silvo-pastorali, storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore ovvero tramite altre soluzioni positivamente valutabili dall'amministrazione comunale; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%;

C) PER GLI INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA:

c.1 idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante il perseguimento di elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti, garantiti dall'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti da apposita scheda relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti; analogo incentivo si applica agli interventi che abbiano favorevolmente esperimento la procedura di progetto urbano;

D) PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA INFRASTRUTTURATIVA:

aventi ad oggetto con oneri a completo carico del privato la formazione di dotazioni territoriali cedute gratuitamente all'amministrazione comunale unitamente alle eventuali aree di sedime, previo favorevole collaudo, quali: parcheggi, marciapiedi, tubazioni idriche e sottoservizi, aiuole, allargamenti stradali, spazi attrezzati per il gioco, spazi permeabili e allagabili opportunamente preparati con essenze vegetali, boschi urbani, etc. Per la realizzazione di tali interventi, ulteriori rispetto ad ogni altro onere realizzativo ordinariamente previsto e non deducibili a scomputo o compensazione dei contributi costruttivi, deve essere preventivamente acquisito l'assenso della Giunta comunale che verifica la coerenza dell'iniziativa con la programmazione dei lavori pubblici, con gli obiettivi infrastrutturali e con le priorità comunali. La definizione della quantità premiale di volume o di superficie lorda incrementale viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che, in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato. La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso. La determinazione della quantità premiale complessiva si ottiene applicando il criterio secondo cui ad ogni 300,00 € di costo delle opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organi comunali) corrisponde un incremento volumetrico di mc. 1.

7. In sede di pianificazione attuativa o di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionalità), delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono

altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

8. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

9. La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 40% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

10. Il coefficiente di premialità paesaggistica (Ip) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice fondiario incentivale Iinc per la determinazione dell'indice premiale derivante da adempimenti di carattere paesaggistico.

11. Il coefficiente di incentivazione paesaggistica (Ip) viene determinato dalla Commissione Paesaggio attraverso i seguenti criteri:

#### SCHEDA DI VERIFICA INNALZAMENTO DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire per gli interventi idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante l'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti nella presente scheda

Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati	Verifica requisiti progettuali	
1.  STILEMA ARCHITETTONICO COERENZA CON  L'INTORNO	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
2.    COERENZA DELLA  COMPOSIZIONE  DELLE FACCIATE  PERCEPIBILI DA  SPAZI PUBBLICI	Ritmo delle aperture	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Coerenza del rapporto vuoti e pieni	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

	Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate percepibili da spazi pubblici	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
3.  QUALITA' DEI  MICROELEMENTI	qualità delle cromie proposte	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	scelta dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli)	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Impiego di materiali e sostanze di origine naturale	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
4.  QUALITA' DELLE  AREE  PERTINENZIALI	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del luogo	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto e/o con caratteristiche di trasparenza verso le aree	Basso	0 punti
		Medio	2 punti

COMUNE DI BISUSCHIO

PIANO DELLE REGOLE

	verdi private.	Elevato	4 punti
5.  QUALITA' SPAZI  VERDI	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti

VALORE ASSEGNATO AI GRADI DI VALUTAZIONE

Basso            0 punti

Medio           2 punti

Elevato          4 punti

CALCOLO DELL'INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA

da 2 a 12 punti        FINO AL 25% DELL'INCENTIVO

da 13 a 25 punti      FINO AL 50% DELL'INCENTIVO

da 26 a 38 punti      FINO AL 75% DELL'INCENTIVO

Oltre 39 punti        FINO AL 100% DELL'INCENTIVO

Gli incentivi per la qualità paesaggistica sono raddoppiati in caso di concorso di progettazione bandito dalla parte privata di concerto con l'Amministrazione comunale e le spese per il concorso sono suscettibili di scomputo.

#### INCENTIVO DECONTRIBUTIVO

13. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi di recupero e nuova costruzione promossi da giovani coppie (ossia da coppie sposate od unite civilmente da non più di cinque anni che fissino la residenza in fabbricati preesistenti e si impegnino a mantenerla per un quinquennio). In caso di mutamento infraquinquennale della residenza non giustificato dalla nascita di figli, gli oneri costruttivi dovranno essere integralmente corrisposti.

Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (social housing, alloggi per disabili, anziani, malati cronici).

Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori, negozi ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai soggetti promotori dell'intervento. In caso di cessione infraquinquennale dell'attività economica o dei locali, gli oneri costruttivi devono essere integralmente corrisposti.

14. Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi, anche in attuazione diretta, che abbiano esperito positivamente la procedura di progetto urbano e che non possano (es. interventi nel centro storico) o non vogliano avvalersi di incentivazione volumetrica. In questo caso sarà ammessa la riduzione dei contributi costruttivi in misura del 100%.

15. Secondo le previsioni dell'art. 11, c. 5, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e nei casi ivi elencati, l'indice di edificabilità massimo previsto dal presente strumento urbanistico è aumentato sino a un massimo del 20 % e secondo i criteri definiti dalla Giunta regionale. Gli incentivi di cui al presente comma non sono cumulabili con ulteriori incentivi volumetrici previsti dal Piano.

16. L'amministrazione può definire in un atto regolamentare presupposti e modalità di attribuzione dei benefici previsti dal presente articolo.

#### **ART. 25 – COMPENSAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/05, il presente piano delle regole disciplina la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione intrinseca del fondo.
2. Nell'allegato grafico del piano dei servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo preespropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito la cessione bonaria da parte del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori di valore equivalente non inferiore a quello dell'indennità di espropriazione, calcolata nelle forme di legge, al netto delle imposizioni tributarie.
3. Il credito edificatorio compensativo complessivamente assegnato verrà definito come indice compensativo (Icomp). L'indice compensativo si somma alla dotazione intrinseca del fondo (ed all'eventuale indice incentivale) nella determinazione dell'indice fondiario.
4. Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite permesso di costruire convenzionato.
5. In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT o successive varianti attribuiscono per la prima volta statuto di edificabilità e che non siano direttamente gravati da oneri infrastrutturali, l'amministrazione applica un contributo integrativo finalizzato ad assicurare – anche in una logica di parità di trattamento – la contribuzione indiretta di tali iniziative alle politiche infrastrutturali pubbliche. Tale contributo è fissato nella misura del 30% degli oneri costruttivi ordinariamente dovuti.

#### **ART. 26 - CONTESTAZIONI**

1. In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi.
2. A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti compensativi, ottenuti

previa cessione al comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio.

#### **ART. 27 - CIRCOLAZIONE DI CREDITI**

1. Il PGT, data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, non prevede la cedibilità su base generalizzata dei crediti incentivati e dei crediti compensativi.
2. Nell'ambito di interventi con destinazione residenziale, è ammesso, nelle forme dell'art. 2643 c.c., il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, anche a titolo compensativo od incentivale tra fondi attigui, purché sottoposti al medesimo regime urbanistico.
3. Al fine dare effettività alle azioni incentivati e compensative, i piani attuativi e i PII possono incrementare del 15% la volumetria assegnata mediante acquisizione di titoli volumetrici incentivati o compensativi da proprietari che li abbiano acquisiti nelle forme previste dagli articoli precedenti.



### **TITOLO III – DISCIPLINA TERRITORIALE**

#### **ART. 28 - SUDDIVISIONI DEL TERRITORIO**

Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale primariamente in tessuti ed aerali agro-naturali. I primi sono interni al perimetro dei tessuti Urbani Consolidati (TUC), i secondi sono esterni a tale perimetro.

Gli articoli seguenti identificano le possibilità di trasformazione e le regole di tutela applicabili in maniera differenziata a ciascun tessuto o areale e agli ambiti in cui è consentita la trasformazione al di fuori del TUC.

#### **- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:**

Nuclei di antica formazione - NAF

Tessuto della densificazione

Tessuto della dispersione

Verde privato

Verde privato ecosistemico

Tessuto dell'attività produttiva – artigianale

Tessuto per attività secondarie e terziarie in ambito urbano

Ambiti della città pubblica

Superficie stradale

- AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA (interne al TUC)

Aree della rigenerazione urbana e territoriale (perimetrate)

Nuclei di antica formazione (rigenerazione diffusa)

- AREALI AGRO-NATURALI

Aree agricole

Aree boscate

## **TITOLO IV – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **ART. 29 - L'ASSETTO INSEDIATIVO E I TESSUTI RISCONTRABILI**

1. i **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE** comprendono la quasi totalità dei manufatti – privati e pubblici - che presentano una particolare rilevanza dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato assunti nella memoria degli abitanti del comune. Inoltre in questi nuclei si riscontra la presenza di riconoscibili ‘centri storici’, bene culturale diffuso che nel Comune assume valore paesaggistico in chiave eminentemente testimoniale, quale traccia sensibile del processo insediativo storicizzato.
2. il **TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE** comprende i lotti edificati, i lotti interstiziali e gli ambiti in itinere. I lotti edificati costituiscono la parte più ampia del territorio consolidato e sono strutturalmente configurati dalle pregresse vicende insediative; all'interno di questo tessuto si interpongono delle aree interstiziali (lotti interstiziali), talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura ed, in alcuni casi, in coincidenza con il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della incentivazione e/o della compensazione. Gli ambiti in itinere sono costituiti da una serie di ambiti con destinazioni diverse in cui la conformazione urbanistica si è già consumata mediante piani attuativi ancora in corso di attuazione.
3. Il **TESSUTO DELLA DISPERSIONE** comprende edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.
4. IL **VERDE PRIVATO** comprende aree in cui non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni ad esclusione di manufatti minori.
5. IL **VERDE PRIVATO ECOSISTEMICO** concorre alla realizzazione della “rete verde urbana”, e nello stesso non è consentita la formazione di nuove costruzioni o manufatti.
6. Il **TESSUTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA - ARTIGIANALE** comprende le aree destinate prevalentemente alla produzione, artigianale ed industriale, esistenti ed incrementali.
7. Il **TESSUTO PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE IN AMBITO URBANO** comprende le aree prevalentemente destinate alle attività secondarie e terziarie in ambito urbano, esistenti ed incrementali.
8. GLI **AMBITI DELLA CITTA' PUBBLICA** comprendono le aree pubbliche o di uso pubblico costituenti il sistema della “città pubblica”.

**ART. 30 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Entro i nuclei di antica formazione si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodificistiche sulle distanze.

2. Entro i nuclei di antica formazione la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

a) la conservazione degli specifici caratteri storico–morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificio costituisce documento e la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale;

b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale e/o delle destinazioni d'uso preesistenti, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi, attività micro-artigianali etc.), da rafforzare;

c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;

d) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);

e) la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico, che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.

f) la riqualificazione funzionale, architettonica ed energetica del costruito nell'intento di meglio adattarlo ai rinnovati bisogni dei suoi fruitori nel rispetto dei valori al punto a).

**ART. 31 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NORME DI INTERVENTO**

1. Secondo un approccio orientato alla tutela ed al recupero filologico, in tutti i nuclei di antica formazione sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio e recupero dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra, e trasformazione, compatibilmente con le indicazioni ed eccezioni puntuali fornite dal successivo articolo.

2. Parametri edificatori: uguali a quelli esistenti fatto salvo quanto prescritto nelle seguenti lettere a), b), e quanto prescritto nel successivo articolo “classi di intervento degli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione”:

a) negli interventi in cui al successivo art. “classi di intervento degli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione” si prevede per talune classi anche la demolizione -ricostruzione, nonché l’ampliamento una tantum degli edifici esistenti;

b) Sulle aree libere dall’edificazione, è sempre ammessa la realizzazione:

- di autorimesse con coperture non piane, nel limite di un’autorimessa per ogni unità immobiliare con superficie coperta massima di 20 mq, con altezza utile non superiore a 2,40 m e con altezza al colmo esterno non superiore a 3,00 m.
- la realizzazione di tettoie pertinenziali alla residenza, anche in aggiunta alle autorimesse di cui al precedente punto, nel rispetto delle medesime prescrizioni dettate per queste ultime con riferimento alla tipologia della copertura, alla superficie coperta, alle altezze.
- Le autorimesse possono essere realizzate anche nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, nel limite di un’autorimessa per ogni unità immobiliare con superficie coperta accessoria massima di 20 mq oltre agli spazi di accesso e manovra.

c) E’ consentita la realizzazione di piscine interrate o seminterrate, con copertura strettamente necessaria alla chiusura della stessa, nei limiti dell’Art. 3 “grandezze, definizioni e indici”.

3. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria, in stretta coerenza con le indicazioni fornite dal successivo articolo, si corredano di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:

a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);

b) coerenza con le risultanze di specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici dell'intorno territoriale in cui ricade l'edificio;

4. Al fine di favorire il riuso dell'esistente saranno ammesse deroghe ai requisiti di aeroilluminazione, di altezza, superficie e volume purché le soluzioni proposte comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari. Le deroghe, vengono concesse dal Comune con il permesso di costruire, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ATS.

5. Sottostanno alla procedura di progetto urbano:

- le ristrutturazioni, senza demolizione,
- le ristrutturazioni con demolizione-ricostruzione (anche fuori sagoma),
- gli interventi sull'involucro esterno di edifici appartenenti ad una pluralità di proprietari.

In ogni caso, l'Amministrazione può imporre specifiche e puntuali prescrizioni ed indicare materiali, approcci e tecniche di intervento a salvaguardia dei valori oggetto di tutela ed a rafforzamento delle dotazioni territoriali.

6. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione.

7. Destinazioni d'uso. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Funzioni commerciali con Cu A
- b) Funzioni terziarie con Cu A
- c) funzioni produttive ed agricole di ogni tipo

E' ammessa la destinazione residenziale ed è altresì consentita ed incentivata, mediante esclusione degli oneri di urbanizzazione, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada alla funzione commerciale c.d. di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali), all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista, all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie: a) ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: (esercizi in cui é prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo; b) esercizi con cucina tipica lombarda: (ristorante, trattoria, osteria in cui é prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale); c) pizzerie e simili: (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui é prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»); d) bar gastronomici e simili: (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura); e) barcaffé e simili: (esercizi in cui é prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini); f) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffé caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolci in genere; g) wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili: (esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni. E' altresì ammessa ed incentivata, con esenzione degli oneri di urbanizzazione, la destinazione all'uso terziario, all'uso quale sede di gruppi ed associazioni.

8. Nei casi indicati nel precedente comma, i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio come indicati nell'art.21), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui, il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 ml e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti.

**ART. 32 –CLASSI DI INTERVENTO DEGLI EDIFICI RICADENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Il PGT istituisce le seguenti classi alle quali sono ricondotte le unità edilizie cartografate in apposito allegato grafico alle presenti NTA “Classificazione degli edifici storici nei NAF” che costituiscono il patrimonio edilizio ricadenti nei nuclei di antica formazione:

classe 1: edifici privi dei caratteri dei nuclei di antica formazione.

a) Sugli edifici rientranti in classe 1 sono ammessi gli interventi anche di recupero edilizio e trasformazione definiti dall’art. 4 del presente Piano delle Regole, ivi compresa la demolizione-ricostruzione non fedele con i seguenti indici e parametri edilizi:

H: i fabbricati non potranno superare l’altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o comunque, se prospettanti verso strada, l’altezza del fronte verso strada degli edifici confinanti. L’area di risulta delle demolizioni deve essere pavimentata o sistemata a verde in modo adeguato al relativo contesto.

E’ consentito il recupero del sottotetto.

b) Può essere recuperato il volume esistente, compreso – in termini incentivali - quello generato da superfetazioni aggiunte in epoca recente ed incongrue rispetto al contesto che vengano contestualmente eliminate:

- i corpi di fabbrica non demoliti non potranno superare l’altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o comunque, se prospettanti verso strada, l’altezza del fronte verso strada degli edifici confinanti
- le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle aree pubbliche;
- l’area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);

c) Altri parametri edificatori. Uguali a quelli esistenti, con le seguenti eccezioni: è ammesso l’ampliamento una tantum degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, anche all’esterno della sagoma degli stessi, in misura non superiore al 15% del volume e del Rc esistenti e, comunque, in misura non superiore a 150 mc per edificio, nel rispetto dei parametri del precedente punto b) e degli obiettivi indicati al successivo punto d);

d) Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:



- alla riproposizione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- alla riproposizione del ritmo, del linguaggio architettonico per edifici o blocchi di edifici;
- al rispetto di un approccio filologico, teso al mantenimento, al recupero, alla riproposizione ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incogruo e superfetativo.
- al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
- alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
- al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

classe 2: edifici caratterizzati dai principali elementi edilizi originari in presenza di trasformazioni successive

a) Sugli edifici rientranti in classe 2 sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sull'esistente ivi comprese, previo progetto di inserimento nell'urbano, le parti esterne. E' consentito il recupero del sottotetto.

b) Può essere recuperato il volume esistente, compreso – in termini incentivali - quello generato da superfetazioni aggiunte in epoca recente ed incongrue rispetto al contesto che vengano contestualmente eliminate:

- i corpi di fabbrica non demoliti non potranno superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o comunque, se prospettanti verso strada, l'altezza del fronte verso strada degli edifici confinanti
- Le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle aree pubbliche;
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);

c) Altri parametri edificatori. Uguali a quelli esistenti, con le seguenti eccezioni: è ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, anche all'esterno della sagoma degli stessi, in misura non superiore al 15% del volume esistente e, comunque, in misura non superiore a 150 mc per edificio, nel rispetto dei parametri del precedente punto b) e degli obiettivi indicati al successivo punto d)

d) Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

- alla conservazione /riproposizione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- al mantenimento /riproposizione del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- al mantenimento /riproposizione di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
- al rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto
- al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
- alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
- al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

classe 3: edifici necessitanti di tutela in ordine alle peculiarità storiche e/o monumentali;

a) Sugli edifici rientranti in classe 3 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza coinvolgimento di elementi di pregio qualitativo o di risalente origine nonché, previo progetto di inserimento nell'urbano, interventi di restauro e di risanamento conservativo, anche filologico delle parti esterne. La valorizzazione dei caratteri storici può avvenire anche mediante ripristino dei caratteri morfo-tipologici e formali (ad esempio la distribuzione delle aperture ecc...) ove dimostrabili da documentazione storica dell'epoca dell'edificio, o allineamenti di aperture. Il recupero del sottotetto è consentito esclusivamente entro la sagoma dell'edificio esistente.

b) E' consentito un incremento della SIp nel rispetto della sagoma del manufatto esistente; pertanto tale incremento potrà essere realizzato a seguito della creazione di soppalchi all'interno dell'edificio o – previo progetto urbano – della chiusura di logge e portici nel rigoroso rispetto dei caratteri architettonici che caratterizzano l'edificio.

c) Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

- alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
- al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- alla preservazione di eventuali elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrittibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;
- al mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
- al rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incogruo e superfetativo.
- al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza, conservando e riqualificando le aree non interessate dalla edificazione;
- alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
- al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

### **ART. 33 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE**

1. Il Tessuto della densificazione comprende segmenti del sistema insediativo urbano e periurbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Tale tessuto, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada e diffusa), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità relativamente bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio. La tipologia prevalente è quella mono(-bi)familiare, con giardini pertinenziali.
2. Nel tessuto della densificazione sono presenti delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura (con previsione di due distinte tipologie di attuazione, ovvero mediante permesso di ostruire convenzionato, e mediante Piano Attuativo). Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo.
3. Nel tessuto della densificazione, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:
  - a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
  - b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
  - c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
  - d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
  - e) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato;
  - f) la resilienza ambientale.

**ART. 34 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE– LOTTI EDIFICATI**

1. Nel Tessuto della densificazione, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio; è inoltre ammesso l'ampliamento conseguibile per effetto delle previsioni incentivanti e/o compensative.

L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede e beneficia delle deroghe previste dalla l.r. 18/2019.

E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Nei quadranti percettivi visibili da strade pubbliche, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano.

3. L'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento *una tantum*, limitatamente al 20 % del volume assentito esistente e comunque entro 60 mc complessivi; tale incremento volumetrico è perseguibile solo a seguito alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede;

b) Indice di edificabilità territoriale massima del fondo, perseguibile con incentivazione e/o compensazione  $E_{tmax} 0,9 \text{ mc/mq} = E_t (=0,8 \text{ mc/mq}) + I_{inc}$ ;

c) Indice di permeabilità  $I_p$  40%; Indice di copertura  $I_c$  60%;

d) Altezza dell'edificio  $H$  = non superiore a m. 8,50; pendenza delle falde: fino a un massimo di 30 gradi o pari all'esistente se maggiore.

e)  $D_c = 5,0 \text{ m}$ ;

f)  $D_f$  = come da d.m. 1444/1968, come esplicitato da art.3 precedente.

g)  $D_s = 5,0 \text{ m}$  per le strade locali senza indicazione grafica di vincolo nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2; mt. 20,00 per tutte le altre strade, ridotte a 7 metri ove cartograficamente indicato nelle tavole medesime.

h) gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere b)c)d) sono da intendersi pari all'esistente se superiori nello stato di fatto.

4. Modalità di attuazione:

- con permesso di costruire convenzionato (con Piano Attuativo ove l'Amministrazione ne ravvisi la necessità) per gli interventi edilizi di nuova costruzione negli ambiti cartografati quali "Ambito assoggettato a norma speciale" nelle tavole del Piano delle Regole PRD2-2.1-2.1.
- modalità diretta con permesso di costruire per tutte le tipologie di interventi edilizi all'esterno degli ambiti di cui al precedente punto, ed anche all'interno degli ambiti di cui al precedente punto successivamente all'integrale attuazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati prescritti per tali ambiti od alla integrale realizzazione delle opere previste.

5. Destinazioni d'uso:

- Prevalente: residenziale;
- Complementari: commerciale con Cu B, terziaria con Cu B;
- Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

6. Ambiti perimetrati quali "Ambito assoggettato a norma speciale" nelle tavole del Piano delle Regole PRD2-2.1-2.1. Per tali ambiti valgono le norme di cui ai precedenti commi, come modificate dal presente comma:

- Ambito 5: gli interventi edilizi ricadenti entro la fascia di rispetto ferroviaria che comportino l'ampliamento della SL esistente, la demolizione-ricostruzione anche fedele, e la nuova costruzione dovranno preventivamente verificare la possibilità di deroga alla distanza minima del vincolo mediante autorizzazione espressa rilasciata dai competenti uffici ferroviari;

**ART. 35 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE – LOTTI INTERSTIZIALI**

1. Sui lotti interstiziali liberi da preesistenze e non oggetto di pregressi impegni volumetrici, sono ammessi anche gli interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

## COMUNE DI BISUSCHIO

### PIANO DELLE REGOLE

---

#### A) LOTTI DI SUPERFICIE TERRITORIALE INFERIORE A 1.500 MQ:

a.1) Modalità di attuazione: permesso di costruire, o Piano Attuativo ore ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale, con richiamo all'art 12 precedente.

a.2) Indice di edificabilità territoriale massima del fondo, perseguibile con incentivazione e/o compensazione  $E_{tmax} 0,9 \text{ mc/mq} = E_t (=0,8 \text{ mc/mq}) + I_{inc}$ ;

a.3) Indice di copertura  $I_c = 50 \%$ ;

a.4) Indice di permeabilità  $IP = 35 \%$ ;

a.5) Altezza dell'edificio  $H$  = non superiore a m. 8,50; pendenza delle falde: fino a un massimo di 30 gradi o pari all'esistente se maggiore.

a.6)  $D_c = 5,0 \text{ m}$

a.7)  $D_f$  = come da d.m. 1444/1968, come esplicitato da art.3 precedente

a.8)  $D_s = 5,0 \text{ m}$  per le strade locali senza indicazione grafica di vincolo nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2; mt. 20,00 per tutte le altre strade, ridotte a 7 metri ove cartograficamente indicato nelle tavole medesime.

#### A.9) Destinazioni d'uso:

- Prevalente: residenziale;
- Complementari: commerciale con Cu B, terziaria con Cu B;
- Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

#### B) LOTTI DI SUPERFICIE TERRITORIALE COMPRESA TRA 1.500 MQ E 3.000 MQ:

b.1) Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo ore ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale, con richiamo all'art 12 precedente.

b.2) Indice di edificabilità territoriale massima del fondo, perseguibile con incentivazione e/o compensazione  $E_{tmax} 0,9 \text{ mc/mq} = E_t (=0,8 \text{ mc/mq}) + I_{inc}$ ;

b.3) Indice di copertura  $I_c = 50 \%$ ;

b.4) Indice di permeabilità  $IP = 35 \%$ ;

b.5) Altezza dell'edificio H = non superiore a m. 8,50; pendenza delle falde: fino a un massimo di 30 gradi o pari all'esistente se maggiore.

b.6) Dc= 5,0 m;

b.7) Df= come da d.m. 1444/1968, come esplicitato da art.3 precedente

b.8) Ds=5,0 m per le strade locali senza indicazione grafica di vincolo nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2; mt. 20,00 per tutte le altre strade, ridotte a 7 metri ove cartograficamente indicato nelle tavole medesime.

b.9) Nei quadranti percettivi visibili da strade pubbliche, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

b.10) Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordolatura in pietra naturale, etc.).

b.11) Destinazioni d'uso:

- Prevalenti: residenziale e usi compatibili;
- Complementari: funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B;
- Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

b.12) Il progetto dovrà essere provvisto di adeguata piantumazione, mediante progetto del verde.

C) LOTTI DI SUPERFICIE TERRITORIALE SUPERIORE A 3.000 MQ:

c.1) Modalità di attuazione: Piano Attuativo, con richiamo all'art 12 precedente.

c.2) Indice di edificabilità territoriale massima del fondo, perseguibile con incentivazione e/o compensazione  $E_{tmax} 0,9 mc/mq = E_t (=0,8 mc/mq) + I_{inc}$ ;

c.3) Indice di copertura  $I_c = 40 \%$ ;

c.4) Indice di permeabilità  $I_P = 35 \%$ ;

c.5) Altezza dell'edificio H = non superiore a m. 8,50; pendenza delle falde: fino a un massimo di 30 gradi o pari all'esistente se maggiore.



c.6)  $D_c = 5,0$  m;

c.7)  $D_f$  = come da d.m. 1444/1968, come esplicitato da art.3 precedente

c.8)  $D_s = 5,0$  m per le strade locali senza indicazione grafica di vincolo nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2; mt. 20,00 per tutte le altre strade, ridotte a 7 metri ove cartograficamente indicato nelle tavole medesime.

c.9) Nei quadranti percettivi visibili da strade pubbliche, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

c.10) Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordolatura in pietra naturale, etc.).

c.11) Destinazioni d'uso:

- Prevalenti: residenziale e usi compatibili;
- Complementari: funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B;
- Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

c.12) Il Piano dovrà essere provvisto di adeguata piantumazione, mediante progetto del verde.

2. per lotti interstiziali si intendono i singoli mappali di proprietà, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi.

3. gli stessi devono essere dotati di accesso a strada pubblica. Qualora non fosse possibile gli stessi dovranno attuarsi unitamente a mappali contermini anche di altra proprietà che possano garantire tale accesso.

4. Ambiti perimetrati quali "Ambito assoggettato a norma speciale" nelle tavole del Piano delle Regole PRD2-2.1-2.1. Per tali ambiti valgono le norme di cui ai precedenti commi, come modificate dal presente comma:

- Ambito 1: entro tale area, in coerenza con la Deliberazione C.C. 25 del 22/04/2009 con oggetto "approvazione Piano di Governo del Territorio", in luogo dell'indice di zona stabilito per il tessuto, si applica il seguente indice di Edificabilità territoriale:  $I_t = 0,33$  mq/mq.

- Ambito 3: l'attuazione dell'ambito è subordinata alla cessione del sedime stradale come individuato nelle tavole del Piano delle Regole PRD2-2.1-2.1; la previsione di destinazione d'uso prevalentemente residenziale entro l'ambito perimetrato a tale scopo presuppone l'acquisizione – senza oneri espropriativi – da parte dell'Amministrazione di detto sedime stradale con previsione di strada pubblica, ed è quindi subordinata alla effettiva cessione della suddetta area mediante convenzione urbanistica od atto equipollente con contestuale rinuncia a qualunque ulteriore pretesa nei confronti dell'Amministrazione.

Decorsi diciotto mesi dall'approvazione della variante che veicola la presente disposizione in difetto di cessione dell'area destinata a strada pubblica, sulla suddetta area dovrà intendersi apposto – anche in carenza di segni grafici di azionamento – un vincolo preespropriativo, teso a consentire l'acquisizione coattiva di tale area da parte dell'Amministrazione. Tale sedime assumerà nella sua interezza la destinazione di area gravata da vincolo pre-espropriativo e risulterà priva di ogni potenzialità edificatoria e giuridica. L'indennizzo verrà liquidato nella misura di legge e, ai fini della determinazione del quantum dell'indennizzo, l'area sarà da considerarsi assimilabile ad aree ricomprese nell'areale agro-naturale agricolo, sin da ora rimossa ogni doglianza della parte privata.

Nell'ipotesi di cui al precedente comma, le previsioni edificatorie, nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite per l'ambito individuato graficamente nelle tavole del Piano delle Regole PRD2-2.1-2.1, sono da intendersi fino al 50% dell'indice di edificabilità territoriale massima prevista.

### **ART. 36 - TESSUTO DELLA DISPERSIONE**

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità anche non cartografati ma di cui è dimostrabile il requisito mediante indagine storica a cura del Proponente antecedente alla data di entrata in vigore del primo PGT, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05;
2. è inoltre ammesso un incremento un tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al 15% del volume esistente, e del Rc esistente, condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

3. è ammessa la demolizione-ricostruzione, anche non fedele con obbligo, di occupare anche solo in parte il sedime dello stato di fatto.

4. Dc, Df, Ds = come da tessuto della densificazione;

5. le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le relative pertinenze e possono essere costituite da siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata, con un'altezza massima di 2 mt. Le superfici pertinenziali alle residenze sono recingibili per una superficie pari a cinque volte la proiezione in pianta dell'edificio, salvo preesistenze di maggiore estensione.

6. Destinazioni d'uso:

- Prevalente: residenziale;
- Complementari: commerciale con Cu B, terziaria con Cu B;
- Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

7. Modalità di attuazione: permesso di costruire.

#### **ART. 37 - VERDE PRIVATO**

1. il tessuto comprende aree a verde intercluse, ritenute meritevoli di prevalente mantenimento della condizione di area priva di edificabilità caratterizzata da presenza di prato o giardino.

2. non è ammessa alcuna edificazione, eccetto la realizzazione di:

- 1 autorimessa per singolo mappale con copertura non piana, con superficie coperta massima di 20 mq, con altezza utile non superiore a 2,40 m e con altezza al colmo esterno non superiore a 3,00 m;
- 1 tettoia per singolo mappale, anche in aggiunta alle autorimesse di cui al precedente punto, nel rispetto delle medesime prescrizioni dettate per queste ultime con riferimento alla tipologia della copertura, alla superficie coperta, alle altezze.
- Le autorimesse possono essere realizzate anche nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, nel limite di un'autorimessa per ogni unità immobiliare con superficie coperta accessoria massima di 20 mq oltre agli spazi di accesso e manovra.
- piscine interrate o seminterrate, con copertura strettamente necessaria alla chiusura della stessa, nei limiti dell'Art. 3 "grandezze, definizioni e indici".

3. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati preesistenti assentiti.

#### **ART. 38 - VERDE PRIVATO ECOSISTEMICO**

1. il tessuto comprende aree a verde caratterizzate dalla presenza di areali prativi, a giardino o a parco ritenuti meritevoli di mantenimento e valorizzazione per ragioni di equilibrio territoriale e di salvaguardia paesaggistica. Tali aree, con funzioni e valori diversi, contribuiscono a costruire quella parte di territorio che fornisce servizi ecosistemici complementari agli ambienti fortemente antropizzati.

2. gli obiettivi di tali ambiti sono la preservazione delle aree a verde, dei giardini e dei parchi perseguendo:

- il rafforzamento della capacità di resilienza del territorio rispetto ai mutamenti climatici;
- la mitigazione degli effetti delle isole di calore;
- il supporto alle necessità territoriali in termini di invarianza idraulica e idrogeologica;
- il supporto ed integrazione alla rete ecologica comunale individuata esternamente al tessuto urbano consolidato rafforzandone la fruizione;

3. non è ammessa alcuna edificazione. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati preesistenti eventualmente assentiti.

4. i giardini di Villa Cicogna Mozzoni sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, pertanto per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere necessita di parere della Soprintendenza (art.10 del Codice).

**ART. 39 – TESSUTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA – ARTIGIANALE**

1. Questo tessuto comprende le aree destinate alla produzione, artigianale ed industriale, esistenti ed incrementalì. Interventi edilizi ammessi: tutte le tipologie di interventi edilizi.

2. Modalità di attuazione:

a) ogni nuova costruzione è ordinariamente subordinata a permesso di costruire convenzionato per lotti fino a 3000 mq di St, e Piano Attuativo per estensioni maggiori;

b) per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, attuabile con modalità diretta, limitatamente al 20% della SL e del Rc assentiti esistenti; tale incremento è perseguibile solo a seguito alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

3. Destinazioni d'uso:

Principali: produttivo-direzionale, terziario e usi compatibili;

Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

4. Indici e parametri urbanistici massimi:

a) Indice di edificabilità territoriale, comprensivo di eventuali preesistenze, non superiore a  $E_{tmax} = 0,45 \text{ mq/mq}$ .

b) Indice di permeabilità  $I_p$  20%; Indice di copertura  $I_c$  60%

c) Altezza dell'edificio  $H$  = non superiore a m. 12,00; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;

$D_c$  5,0 m;

$D_f$  come da d.m. 1444/1968, come esplicitato da art.3 precedente

Ds=5,0 m per le strade locali senza indicazione grafica di vincolo nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2; mt. 20,00 per tutte le altre strade, ridotte a 7 metri ove cartograficamente indicato nelle tavole medesime.

d) gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere a)b)c) sono da intendersi pari all'esistente se superiori nello stato di fatto.

#### **ART. 40 – TESSUTO PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE IN AMBITO URBANO**

1. Questo tessuto comprende le aree destinate alle attività secondarie e terziarie in ambito urbano, esistenti ed incrementali. Interventi edilizi ammessi: tutte le tipologie di interventi edilizi.

2. Modalità di attuazione:

a) ogni nuova costruzione è ordinariamente subordinata a permesso di costruire convenzionato per lotti fino a 3000 mq di St, e Piano Attuativo per estensioni maggiori;

b) per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui Indice di edificabilità e/o indice di permeabilità e/o altezza risulti superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, attuabile con modalità diretta, limitatamente al 20% della SL, dell'indice di permeabilità e del Rc assentiti esistenti; tale incremento è perseguibile solo a seguito alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

3. Destinazioni d'uso:

Principali: produttivo-direzionale, terziario, commerciale finanche alla media struttura di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita.

Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

4. Indici e parametri urbanistici massimi:

a) Indice di edificabilità territoriale, comprensivo di eventuali preesistenze, non superiore a  $E_{tmax} = 0,45 \text{ mq/mq}$ .

b) Indice di permeabilità Ip 20%; Indice di copertura Ic 50%

c) Altezza dell'edificio H = non superiore a m. 8,50; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;

Dc 5,0 m;

Df come da d.m. 1444/1968

Ds 7,0 m. Sulle tavole cartografiche del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2-3.1-3.2 sono individuate distanze pari a 30 m per talune infrastrutture.

d) gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere a)b)c) sono da intendersi pari all'esistente se superiori nello stato di fatto.

5. l'attivazione di nuove MSV comporta obbligo di contestuale redazione di specifico studio del traffico veicolare.

#### **ART. 41 - AMBITI IN ITINERE**

1. Nel perimetro dei piani attuativi in corso di attuazione, anche laddove non cartografati, trovano applicazione le regole dettate dal rispettivo piano attuativo approvato e atto convenzionale.

2. Alla cessazione di efficacia del piano attuativo:

a) Se risulteranno realizzate nella loro interezza le opere di urbanizzazione previste dal piano e risulterà dato adempimento a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione del piano stesso, le aree fondiarie saranno da considerare ancora suscettive di trasformazione ai fini della realizzazione degli interventi già previsti dal piano.

Ai fini della formazione dei titoli abilitativi dovrà essere versato a titolo di contributo di costruzione la differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in applicazione della disciplina che all'epoca risultava vigente, e quelli calcolati in applicazione della disciplina vigente al momento della formazione del titolo abilitativo stesso.

b) Se invece non risulteranno in tutto o in parte realizzate le opere di urbanizzazione previste dal piano e non risulterà dato adempimento, in tutto o in parte, a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione del piano stesso, occorrerà che venga predisposto un nuovo piano o programma e che lo stesso venga approvato e convenzionato.

Nelle more dell'approvazione del nuovo piano o programma non sarà da considerare ammissibile alcun intervento di nuova costruzione.

#### **ART. 42 - SISTEMA DEI SERVIZI**

1. Il tessuto delle aree a servizi comprende le aree su cui insistono o sono previste opere e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico.
2. In tali aree trovano applicazione le norme del Piano dei Servizi.



## **TITOLO V – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA**

### **ART. 43 - L'ASSETTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico - ambientale:

a) le aree di valore paesaggistico-ambientale-ecologico;

b) il reticolo idrografico;

c) i boschi.

d) la rete ecologica comunale REC

2. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale le aree a verde (pubblico e privato) come disciplinate dalle norme relative all'assetto insediativo.

3. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della 'rete ecologica' dei successivi articoli.

4. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree e degli immobili. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta –comunque ai fini della valorizzazione- il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesistico-ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, tramite il recupero delle frange urbane ed il ripristino nei luoghi degradati.

5. Gli interventi sono ammessi se coerenti con l'obiettivo di:

a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;

b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;

c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

**ART. 44 - RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR**

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.
2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo.

**ART. 45 - RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL P. TERR. DI COORD. PROV. (PTCP)**

1. Il piano delle regole, nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, si uniforma agli ambiti destinati all'attività agricola, così come definiti nel PTCP, fatte salvi gli scostamenti necessari per il più organico dispiegamento dell'assetto infrastrutturativo.

**ART. 46 - ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

1. I progetti che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale.
2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesaggistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:
  - a) complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
  - b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
  - c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
  - d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
  - e) impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
  - f) dighe, sbarramenti e invasi;

- g) depositi di merci e materiali;
- h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
- i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
- l) reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni;
- m) interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
- n) interventi di urbanizzazione secondaria.

3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

#### **ART. 47 - BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI**

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.

2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del d.lgs. 42/04;
- b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
- c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del d.lgs. 42/04.
- d) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;
- f) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.

3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.

#### **ART. 48 – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE REC**

##### **1.- Descrizione.**

La tavola PdS.04 del Piano dei Servizi individua la Rete Ecologica Comunale (REC), costituita dallo stralcio della Rete Ecologica sovraordinata adattata alla scala comunale.

##### **2.- Norme speciali di tutela.**

a) Al fine del mantenimento della connettività dei corridoi e connessioni ecologiche di interesse locale individuati, all'interno dei medesimi è ammessa esclusivamente la realizzazione di infrastrutture a rete (ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze) nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità di alternative, nonché la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri privi di qualsiasi tipo di pavimentazione.

b) I progetti degli interventi ammessi all'interno dei corridoi ecologici che interferiscano con la continuità degli stessi devono prevedere anche la realizzazione preventiva di una fascia arboreo-arbustiva orientata nel senso del corridoio, avente una larghezza di almeno 50 m e lunghezza pari all'intervento, con essenze autoctone, arboree ed arbustive, non allergeniche.

c) I progetti delle nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie che intersecano il corridoio ecologico devono prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

##### **3.- Oneri di urbanizzazione secondaria.**

Al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica fino al 5% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere prioritariamente destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di interventi di efficientamento entro gli elementi della Rete.

#### **ART. 49 - CARTELLONISTICA**

1. nell'areale paesaggistico-ambientale, lungo i cigli delle strade e comunque per tutto l'ambito dei quadranti percettivi, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale, nonché previo parere preventivo polizia locale in ordine alla sicurezza viabilistica. Indicazioni di dettaglio potranno essere definite nel Piano pubblicitario, ove redatto.
2. negli elementi della rete ecologica è comunque vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **ART. 50 - AREE AGRICOLE**

1. Le aree considerate dal presente articolo sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.
2. Gli interventi edificatori entro il tessuto della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.
3. Nell'intero areale agricolo e nel tessuto della produzione agricola deve essere garantita:
  - a) la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
  - b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
  - c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali;

- d) la salvaguardia dei terrazzamenti in ambito collinare, con divieto di sostituzione dei muretti a secco con altre soluzioni costruttive.

4. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.

5. Nelle aree destinate all'attività agricola corrispondenti all'areale agricolo, si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005.

In merito alle distanze si applicano inoltre i seguenti parametri:

$D_c = \text{mt.10}$

$D_s = \text{mt.10}$  per la residenza;  $\text{mt.20}$  per le altre attività ammesse.

$D_f$ :

- dai fabbricati residenziali o per la produzione agricola: minimo mt. 10,00;
- dalle serre o da fabbricati pertinenziali: minimo mt. 3,00;
- dai fabbricati aventi destinazione non agricola:
  - mt. 50 relativamente a stalle per suini;
  - mt. 25 relativamente a stalle per bovini, equini, e ovicaprini.

Distanza minima dai limiti di zona non omogenea e da fabbricati residenziali esistenti:

- mt.100 per le attività relative ad allevamento;
- mt.15 per le altre attrezzature e attività;
- mt.10 per la residenza.

6. ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi anche non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile, e previa presentazione d'atto d'impegno, ad impiegare il realizzando manufatto al servizio di almeno di mq. 1000 di fondo:

- Sl massima mq 15, con h interna Misurata all'intradosso max 2,40 m
- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno,
- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari,
- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 4,00,
- assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.

Detti manufatti, non rilevanti ai fini volumetrici, potranno essere realizzati anche a confine.

La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione. Questi ultimi possono essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con demolizione ricostruzione.

Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al periodo precedente, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.

7. Gli interventi che superino il livello di manutenzione straordinaria sui complessi insediativi agricoli con un impianto planimetrico ed un tessuto edilizio relativamente integri, costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (c.d. cascine lombarde) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, sono soggetti alla procedura di progetto urbano.

8. Le tipologie costruttive dovranno essere coerenti con l'obiettivo primario per il PGT di tutela del paesaggio rurale.

9. Negli areali agricoli e boschivi assoggettati a Piano di Caratterizzazione ai sensi dell'Art. 242 del D. Lgs. 152/06 i cui esiti delle indagini evidenzino la presenza di superamenti dei limiti normativi di cui al D.Lgs. 152/06 – Titolo V – Parte Quarta, All. 5, Tab. 1, Col. A per la destinazione d'uso verde/residenziale è vietata qualsiasi attività agricola fino al positivo esito di avvenuta bonifica, dimostrato con l'applicazione del piano di monitoraggio da realizzarsi a partire dalla data di completamento degli interventi.

**ART. 51 - AREE BOSCADE**

1. le aree boscate sono definite dal “Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Piambello”, e riportate nelle tavole cartografiche PDR.2. In particolare le delimitazioni delle superfici a bosco e le indicazioni sulla trasformazione del bosco di cui al P.I.F. sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti del PGT.
2. tali areali restano comunque vincolati alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente, e dovranno attenersi al regolamento attuativo del Piano citato, che si intende qui interamente richiamato.
3. Ove autorizzate trasformazioni boschive da parte della Comunità Montana in variante o rettifica al vigente PIF, ancorchè non cartografate entro le tavole di PGT, le stesse sono prevalenti rispetto alla cartografia di Piano.
4. Destinazioni d’uso ammesse: secondo quanto disposto dal TITOLO III - NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA della LR 12/2005 interamente richiamato, con le limitazioni espresse dalla normativa del PIF vigente.
5. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:
  - a) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
  - b) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
  - c) Interventi di trasformazione speciale ex art. 31 della Nta del PIF Provinciale, e comunque interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture (allacci tecnologici, viabilità di accesso) di pertinenza a fabbricati regolarmente autorizzati e censiti al catasto fabbricati;
7. Sono vietate le attività di sfruttamento dell’energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.



## **TITOLO VI – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE**

### **ART. 52 - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI**

1. sono disciplinati dal presente articolo

- a) i beni assoggettati ai vincoli storico-culturali ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- b) i beni ritenuti di valore storico-architettonico, individuati negli elaborati PDR.4.1-4.2 e PDR.2-2.1-2.1 del presente PGT;

2. Destinazioni d'uso.

- a) Destinazioni principali: quelle in atto alla data di adozione del PGT.
- b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse.
- c) Destinazioni escluse: produttiva, agricola, commerciale.

3. Interventi edilizi ammessi:

Tutti quelli consentiti nel disposto normativo “classe 3: edifici necessitanti di tutela in ordine alle peculiarità storiche e/o monumentali” del precedente articolo “classi di intervento degli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione”.

4. Gli interventi ammessi, comunque preceduti dall'ottenimento dei necessari assensi soprintendentizi ove richiesto, e da progetto urbano se interessanti le parti esterne dei beni vincolati.

## **TITOLO VII - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

### **ART. 53 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma primo, lett. b) della l.r. 12/2005, gli allegati al presente PGT costituiscono la documentazione di riferimento per l'analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica.
2. In particolare, le classi di fattibilità sono individuate nell'allegato tecnico secondo le indicazioni regionali contenute nella DGR 7/6645/01. La fattibilità è un indice di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alla necessità di controllo di fenomeni in atto o potenziali.
3. Per quanto riguarda le norme geologiche di Piano si rimanda all'allegato Norme tecniche geologiche, redatto in coerenza con il PGT.

## **TITOLO VIII – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE**

### **ART. 54 - AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

1. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella destinata a vetrine, magazzini, depositi, celle, locali di lavorazione e movimentazione, uffici, servizi, scale (anche mobili), ascensori, montascale, ingressi e gallerie. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta mediante opere edilizie da quella di altri esercizi commerciali o locali di somministrazione contigui.

3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

a) alimentare;

b) non alimentare.

L'opzione per l'uno o l'altro settore merceologico è esercitata in sede di richiesta di autorizzazione commerciale e non è subordinata alle previsioni espresse dal Piano di Governo del Territorio da intendersi in ogni caso come non precettive.

5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

6. Le tipologie distributive sono:

a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;

b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV;

c) grandi strutture di vendita (GSV) = oltre i 1.500 mq SV.

7. Sono escluse, salvo accordi di programma o procedure ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 10 settembre 2010, n. 160, altre forme di esercizio del commercio.

**ART. 55 - PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI**

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.

2. In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, trova applicazione a) il regime amministrativo previsto dall'art. 19, l. n. 241/1990 in relazione alle attività il cui svolgimento sia subordinato, in base alla tabella A, allegata al d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, alla presentazione della SCIA; b) il regime amministrativo previsto dall'art. 19-bis, l. n. 241/1990 in relazione alle attività il cui svolgimento sia subordinato, in base alla tabella A, allegata al d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, alla presentazione della SCIA cd. unica. In entrambi i casi dovrà essere allegata la relazione tecnica asseverata e la documentazione prevista dalla normativa vigente in tema di SCIA. Per l'apertura di una media o grande struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, troveranno applicazione i regimi amministrativi rispettivamente previsti dalla Tabella A, allegata al d.lgs. n. 222/2016 cit.

3. L'autorizzazione commerciale (cd. atto unico), ove prevista dalla legge, produce effetti anche di permesso di costruire e deve essere sottoscritta dal responsabile del servizio e dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio ed è ordinariamente accompagnata da una convenzione in cui trovano disciplina gli impegni realizzativi e infrastrutturali assunti dall'operatore.

4. In caso di intervento su aree vincolate paesaggisticamente, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale, nel rispetto della normativa regionale vigente e nelle forme previsti dall'art. 19-ter della l. 241/1990.

5. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 i progetti per l'insediamento di medie strutture di vendita devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

6. In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia deve precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del d.Lgs. 114/1998.

**ART. 56 - INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo nei tessuti e nei piani attuativi ove sia espressamente ammessa la destinazione d'uso commerciale, anche secondo le previsioni di flessibilizzazione dei cambi di destinazione a vantaggio di quest'ultima destinazione.
2. Gli esercizi di vicinato sono comunque ammessi in ogni parte del territorio comunale ad esclusione dell'areale agro-naturale.
3. Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito unicamente l'insediamento di esercizi di vicinato (VIC) e, nei piani attuativi, anche di medie strutture di vendita di prossimità (MSP).
4. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

**ART. 57 - REGOLE PARTICOLARI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA E VIABILISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. I nuovi insediamenti commerciali esterni al tessuto storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
2. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito dell'Areale Storico solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

#### **ART. 58 - DOTAZIONE DI SERVIZI**

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le dotazioni di aree a standard previste entro le norme del Piano dei servizi.

la dotazione di parcheggi aperti al pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale, immediatamente accessibili, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza crei intralcio alla circolazione pertanto se necessario devono essere garantite opere di raccordo.

Il reperimento di dotazioni a parcheggio aperte al pubblico può avvenire anche su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 ml e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti dal lotto a destinazione commerciale nel rispetto delle previsioni del punto precedente.

2. In caso comprovata la impossibilità di reperimento secondo le previsioni del comma precedente della quantità di standard necessaria all'interno del lotto, è ammessa la monetizzazione come definita entro la normativa del Piano dei Servizi.

3. Per le grandi strutture di vendita la quantità di standard minimo è raddoppiata rispetto alle previsioni del presente articolo.

4. Tutte le strutture commerciali di media e grande dimensione devono garantire prestazioni energetiche degli edifici e percentuali di copertura del fabbisogno energetico mediante fonti rinnovabili in linea con i requisiti previsti dalle norme del Piano delle Regole in tema di incentivazione.

5. Tutti i progetti di interventi preordinati all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita devono esser sottoposti a procedura di progetto urbano; entro tale procedura sono oggetto di specifica valutazione le soluzioni costruttive e gli stilemi architettonici, con esclusione di soluzioni prefabbricate prive di adeguate misure di innalzamento della qualità architettonica sui fronti verso gli spazi aperti; la qualità degli spazi aperti e le relative alberature e elementi di arredo; le soluzioni di connessione con gli spazi pubblici e di accessibilità dei parcheggi.

6. L'azione incentivale profilata dal Piano delle Regole si esplica anche nella esenzione, totale o parziale, dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali a vantaggio dell'insediamento della funzione commerciale. Per gli interventi nel tessuto storico volti a consentire l'insediamento di esercizi di vicinato, il riconoscimento della misura incentivale interviene in misura massima unicamente per interventi di ristrutturazione filologica (ossia attenta al prioritario mantenimento degli elementi connotativi di pregio) su edifici in affaccio su strade pubbliche e interessanti le facciate e gli spazi aperti. Negli altri tessuti e negli altri casi di intervento nel tessuto storico, l'esenzione postula la riduzione al 60% dei contributi costruttivi dovuti.

7. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di adozione del presente piano delle regole e dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, di proseguire l'attività commerciale. Eventuali modifiche al regime urbanistico degli spazi occupati assumono precettività in rilievo in caso di cessazione dell'attività.

## **TITOLO IX- FASCE DI RISPETTO**

### **ART. 59 - INFRASTRUTTURE FERROVIARIE**

1. Questa zona – ove prevista – comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
2. Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il d.p.r. 11 luglio 1980, n. 753. Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Dpr. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza. La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta o deroga dell'ente gestore della ferrovia.
3. Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
4. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

### **ART. 60 - ZONA DI RISPETTO STRADALE**

1. Le ampiezze delle zone di rispetto stradale sono stabilite entro la definizione "Ds Distanza dalle strade" del precedente articolo 3.
2. Nella zona di rispetto stradale sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i distributori di carburante (ove eventualmente cartografati nel Piano dei Servizi), i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT. Le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare dal ciglio strada, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di mt. 3,00.
3. All'interno del centro abitato, la cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale deve osservare la distanza minima di mt. 3,00.



4. La zona di rispetto stradale è curata a spese dei rispettivi proprietari.

5. Nella zona di rispetto stradale sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.

6. La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura. Può essere utilizzata anche per:

a) il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature

b) la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, e la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m. 10

c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea  $Da = 4$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di Densità arbustiva  $Dr = 6$  alberi/100 m<sup>2</sup> St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari

d) la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea  $Da = 2$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di Densità arbustiva  $Dr = 3$  alberi/100 m<sup>2</sup> St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari

e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde

f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di Densità arbustiva  $Dr = 6$  alberi/100 m<sup>2</sup> St.

**ART. 61 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo “non aedificandi” di cui all’art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale.
2. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).
3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all’interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso tra cui l’ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente ed i cambi di destinazione d’uso.
4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti alla funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

**ART. 62 - ZONA DI RISPETTO DEI POZZI**

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di ‘risorse idriche’ e ne garantisce la attuazione, adeguandosi in particolare alle prescrizioni dell’art. 97, co. 3.
2. La zona di rispetto dei pozzi ha la finalità di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, nell’osservanza della legislazione vigente.
3. E’ individuata una zona di tutela assoluta che interessa l’area tecnologica destinata agli impianti e alle opere di derivazione e di servizio, e che deve essere accuratamente mantenuta e protetta.

4. E' individuata una zona di rispetto, nella quale sono vietate le attività di scarico in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive; dispersioni di fanghi e liquami, anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di cave inerti nel sottosuolo; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; cimiteri di autoveicoli; imprese di compostaggio e depuratori; ricerca di acque sotterranee e scavo di pozzi per motivi che non siano di pubblica utilità; interruzione o deviazione di vene di afflusso e modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali in corrispondenza degli affioramenti di acque; allevamenti di animali; attività o insediamenti residenziali e/o produttivi in genere; aree cimiteriali; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose; pascolo e stazzo di bestiame.

5. In particolare, nella zona di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, mentre per quelle esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

6. E' individuata una zona di protezione che interessa i bacini imbriferi e l'area di ricarica delle falde, così come delimitata ai sensi della normativa vigente. In tale zona sono vietate le attività che possono compromettere la qualità e la quantità degli approvvigionamenti idrici.

7. Si rimanda alla componente geologica allegata al PGT.

#### **ART. 63 - ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE**

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.

2. In prima istanza il PGT nella tavola dei vincoli può individuare la Distanza di Prima approssimazione (Dpa) rimandando alla fase applicativa - esecutiva la determinazione di più precise fasce di rispetto determinate ai fini delle eventuali trasformazioni urbanistiche per luoghi con permanenza superiore a 4 ore giornaliere secondo i meccanismi di calcolo stabiliti dal D.M. 29/05/2008.

#### **ART. 64 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione.

2. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

3. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in mt. 150,00. Entro tali ambiti gli interventi sono assoggettati a verifica paesaggistica.

4. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904, perfezionate entro la componente geologica allegata al PGT.

#### **ART. 65 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE**

1. Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:

- a) individuazione dei criteri di localizzazione, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
- b) risanamento di aree sensibili;
- c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
- d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.

2. Criteri di localizzazione. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- b) su edifici classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 mt. da tali edifici.

3. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime.

Le aree del territorio definibili come preferenziali per l'installazione degli impianti sono: a) in maniera prioritaria aree di proprietà comunale; b) aree già servite da viabilità, al fine di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture a servizio della postazione; c) infrastrutture per la mobilità; –

infrastrutture tecnologiche; Servizi pubblici quali cimiteri, attrezzature complementari alla mobilità, attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani; d) aree, immobili o impianti di proprietà o in possesso della Pubblica Amministrazione (statale, regionale, provinciale, ecc.) o altri enti pubblici.

Sono inoltre da privilegiare, se tecnicamente possibile, e compatibilmente con gli obiettivi di minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici: a) l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni (*cositing*) preferibilmente in aree non densamente abitate e compatibilmente con le esigenze di copertura del servizio; b) l'alloggiamento degli impianti di telefonia mobile su strutture già esistenti quali pali per l'illuminazione stradale, sostegni per le insegne, torri faro, serbatoi idrici, ecc.; c) la localizzazione su immobili e/o aree di proprietà comunale; d) la localizzazione su edifici che risultino essere i più alti tra tutti quelli contigui.

Si applicano i principi di armonizzazione ed integrazione paesaggistica, intesi come l'insieme di azioni che permettono di ridurre l'impatto visivo dovuto agli impianti e l'attuazione di accorgimenti architettonici ottimali. Si tiene conto di tali procedimenti anche per gli impianti esistenti sui quali è possibile formulare ipotesi di restyling. Si elencano i seguenti possibili criteri progettuali: a) adozione di tutti gli accorgimenti progettuali con l'obiettivo di rendere minime le altezze e le sezioni dei supporti; b) limitazione di sbracci, ballatoi o qualunque altro elemento di sostegno degli elementi radianti; c) ridurre al minimo scalette e supporti di servizio, nel rispetto delle relative norme di sicurezza; d) impiegare materiali e verniciature in grado di armonizzarsi con edifici o strutture limitrofe ed integrarsi nei coni di visuale principali; e) adozione di tutti gli accorgimenti al fine di ridurre la percezione visiva di altre strutture, come basi, shelter di alloggiamento della strumentazione tecnica, recinzioni o altri elementi integranti i progetti tecnici; il vano apparati dovrà essere realizzato in maniera tale da richiamare le tipologie edilizie locali ed inserirsi correttamente nell'ambiente circostante; f) adozione di tutti gli accorgimenti ed i sistemi atti a mitigare l'impatto visivo e a preservare il paesaggio attraverso l'utilizzo di vegetazione arborea ed arbustiva; g) adozione di opportuni mascheramenti ed integrazioni architettoniche.

Gli impianti dovranno essere conservati e mantenuti con cura dai gestori sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione adottate ai fini del contenimento delle emissioni dei campi elettromagnetici, sia per finalità di mitigazione dell'impatto visivo, estetiche e di decoro.

#### **ART. 66 - ZONA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI RACCOLTA RIFIUTI**

L'area di rispetto dell'impianto di raccolta rifiuti ha un'estensione di mt. 20. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono ammessi gli interventi di recupero edilizio.

## **ART. 67 - TUTELA DEL VERDE**

1. Le norme di seguito indicate hanno per oggetto la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico e privato del territorio del Comune secondo una concezione unitaria dell'ambiente ed in particolare degli spazi verdi.

Fanno parte del patrimonio vegetale tutelato a norma del presente articolo:

- le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 70 anni di età;
- gli alberi monumentali riconosciuti dalla normativa sovraordinata.

2. Per quanto riguarda gli interventi su patrimonio verde, come sopra definito, da effettuarsi in aree vincolate, dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Enti e delle Amministrazioni preposte, fatti salvi i casi di competenza comunale.

3. E' vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi tutelati, così come definiti dal presente articolo nel precedente comma 1. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.

Nell'intero territorio comunale non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo e di costruzione, soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, che comportino un danno al patrimonio vegetale da tutelare, come definito al precedente punto 1, salvo specifica autorizzazione.

4. Gli alberi e gli arbusti dovranno essere posti a dimora da confini e edifici rispettando le seguenti distanze minime:

Classe di grandezza	Altezza raggiungibile a maturità	Distanza minima	
Albero di 1a grandezza		oltre 25 m	5 m
Albero di 1a grandezza a chioma "colonnare"		oltre 25 m	4 m
Albero di 2a grandezza		15 - 25 m	4 m

## COMUNE DI BISUSCHIO

### PIANO DELLE REGOLE

Albero di 2a grandezza a chioma “colonnare”	15 - 25 m	3 m
Albero di 3a grandezza	8 - 15 m	3 m
Arbusto o albero di 4a grandezza	2,5 - 8 m	1,5 m
Cespuglio o arbusto potato a siepe	meno di 2,5 m 0,5 m	
Rampicante	meno di 15 m 0,3 m	

4. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi di cui al precedente comma 1 devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

Diametro del fusto

a 1,30 m dal suolo      Raggio minimo dell'area di rispetto

< 30 cm	2,0 m
30 - 50 cm	3,0 m
50 - 80 cm	4,0 m
80 -140 cm	5,0 m
> 140 cm	7,0 m

In ogni caso dovrà essere assicurata ad ogni albero, a fine lavori, la seguente superficie permeabile attorno al tronco:

Tipo di pianta	Altezza raggiungibile a maturità	Superficie minima permeabile
Arbusto o albero di 4a grandezza	2,5 - 8 m	2 m <sup>2</sup>
Albero di 3a grandezza	8 - 15 m	4 m <sup>2</sup>
Albero di 2a grandezza	15 - 25 m	8 m <sup>2</sup>
Albero di 1a grandezza	Oltre 25 m	16 m <sup>2</sup>

5. In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi di cui al precedente comma 1 in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

6. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate di cui al precedente comma 1 devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.

Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo/arancione.

In casi particolari l'amministrazione comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica stesa da un tecnico iscritto all'albo professionale dei Dottori Agronomi e Forestali o dei Periti Agrari.

Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori, rispettando le distanze minime e le superfici permeabili così come sopra determinate.

In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.

7. I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.

Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione, la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti - rappresentate in un adeguato contesto -, piante eventualmente da rimuovere di cui al precedente comma 1 - indicate in arancione/giallo -, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora - indicate in rosso - e di quelle da conservare - in verde -, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo - drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc. -. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.



8. Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.

Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose.

9. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.

10. Non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.

11. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia, contenuta nella l.r. 31/2008 s.m.i. e nelle relative norme applicative, in particolare il r.r. 5/2007 (Norme forestali regionali) e s.m.i, nonché entro il vigente PIF della Comunità Montana.

#### **ART. 68 – INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

1. Le infrastrutture tecnologiche di nuova realizzazione dovranno tenere conto di quanto previsto dalla D.g.r. 10974/2009 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale".

2. E' ammessa la possibilità di installazione di impianti solari, termici e fotovoltaici tranne che negli edifici vincolati ai sensi art. 136 del D.lgs 42/2004; sugli edifici, nelle parti prospicienti gli spazi pubblici, e sugli edifici nei centri storici, sono ammesse solo soluzioni integrate che non alterino in modo sostanziale i caratteri cromatici e materici dei manufatti e si mantengano all'interno della sagoma.

## **TITOLO X - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **ART. 69 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO**

1. L'ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.
2. L'ufficio di piano attiva le campagne di monitoraggio della VAS come indicate nel rapporto ambientale, e redige un rapporto che viene inviato al Consiglio comunale e pubblicato sul sito comunale.
3. La Commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

### **ART. 70 – REGOLAMENTI ATTUATIVI - NORMA DI CHIUSURA**

1. Il consiglio comunale e la giunta emanano, a seguito dell'entrata in vigore del PGT, i regolamenti e gli atti necessari alla piena attuazione del PGT, anche con riferimento al progetto urbano, alla compensazione ed all'incentivazione, all'ubicazione di strutture di telecomunicazioni.
2. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

COMUNE DI BISUSCHIO

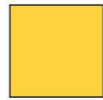
PIANO DELLE REGOLE

---

**ALLEGATO – CLASSIFICAZIONE EDIFICI STORICI NEI NAF**



CLASSE I



CLASSE II



CLASSE III



NAF

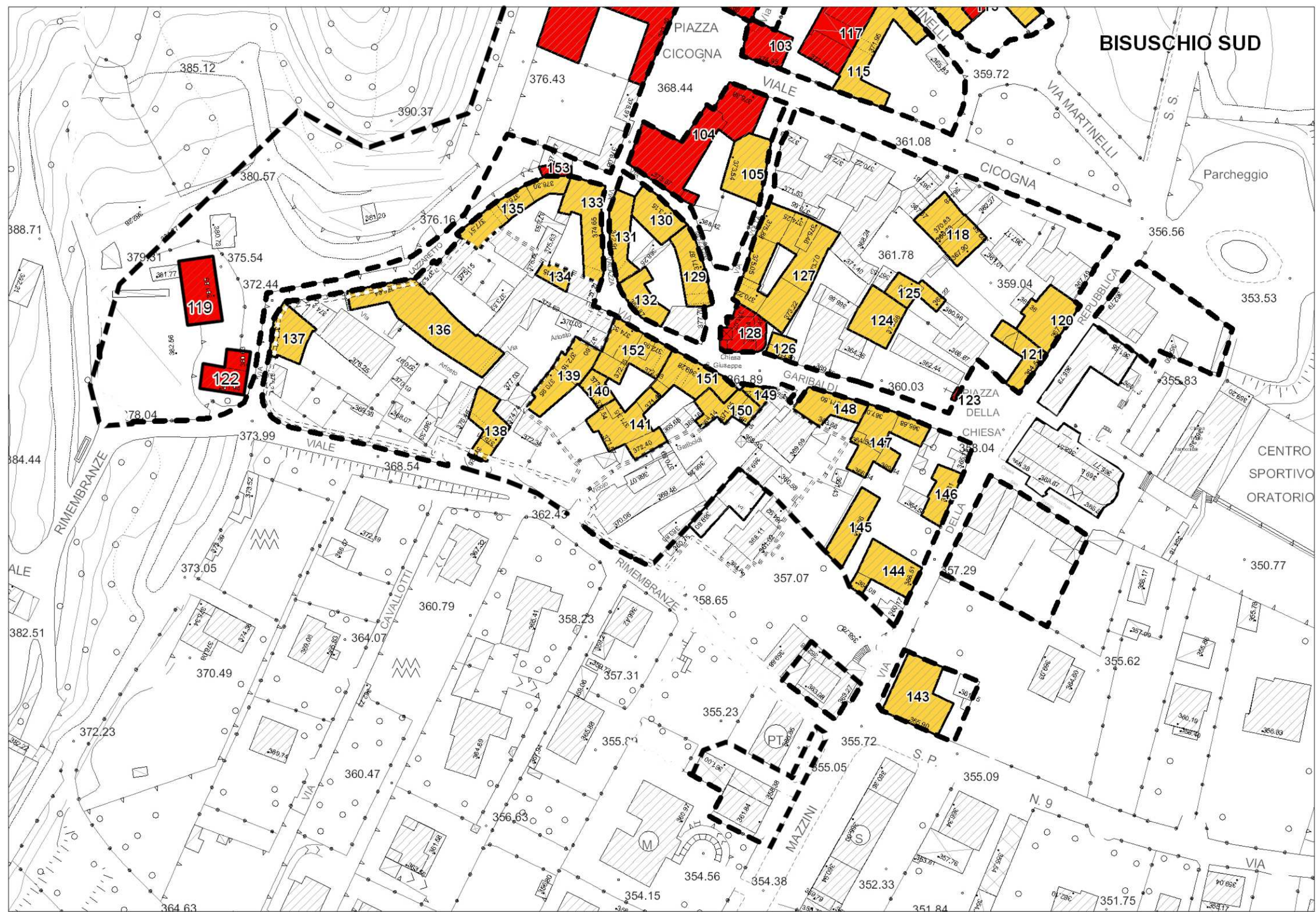


# BISUSCHIO NORD

423.22





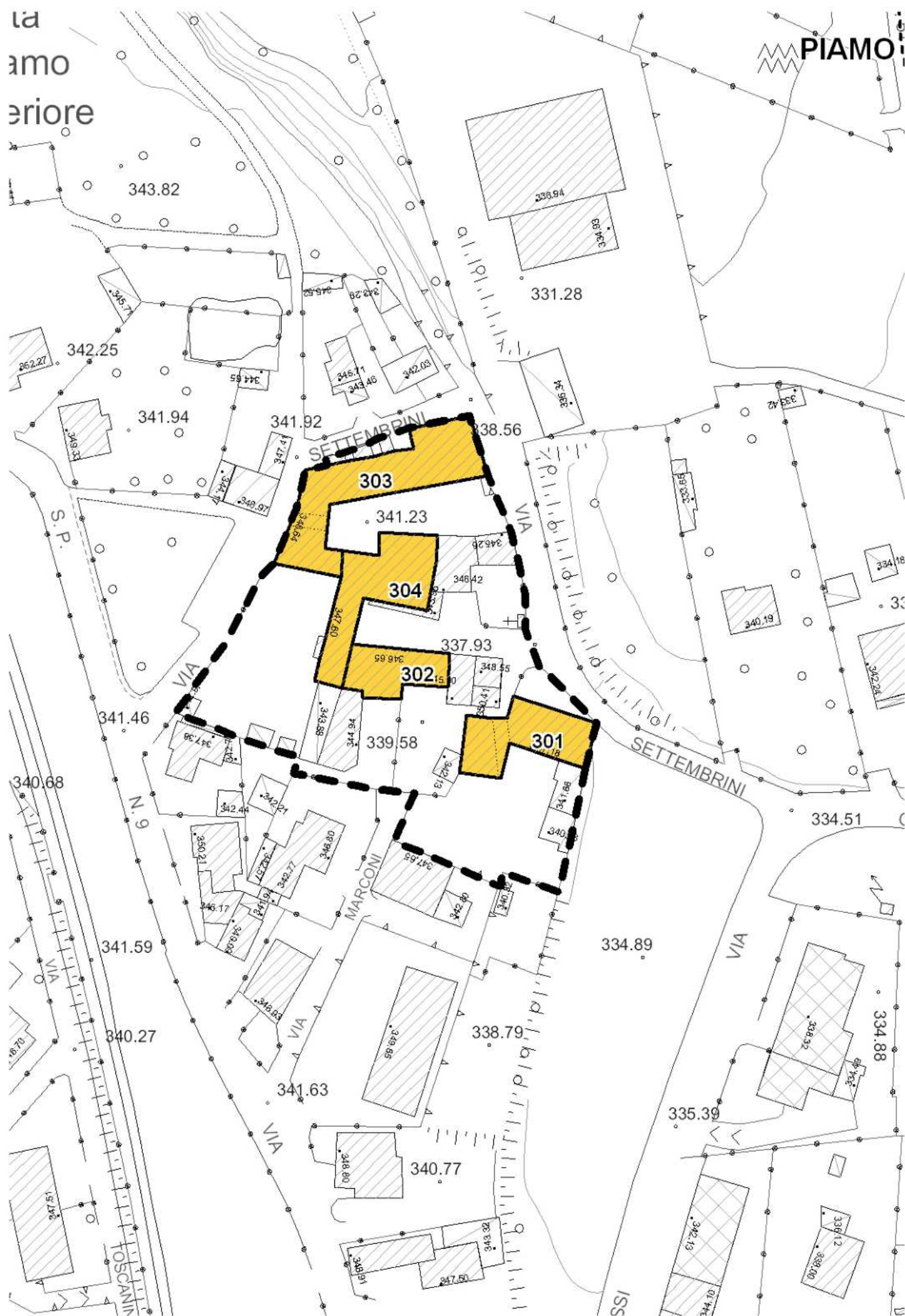




449.16

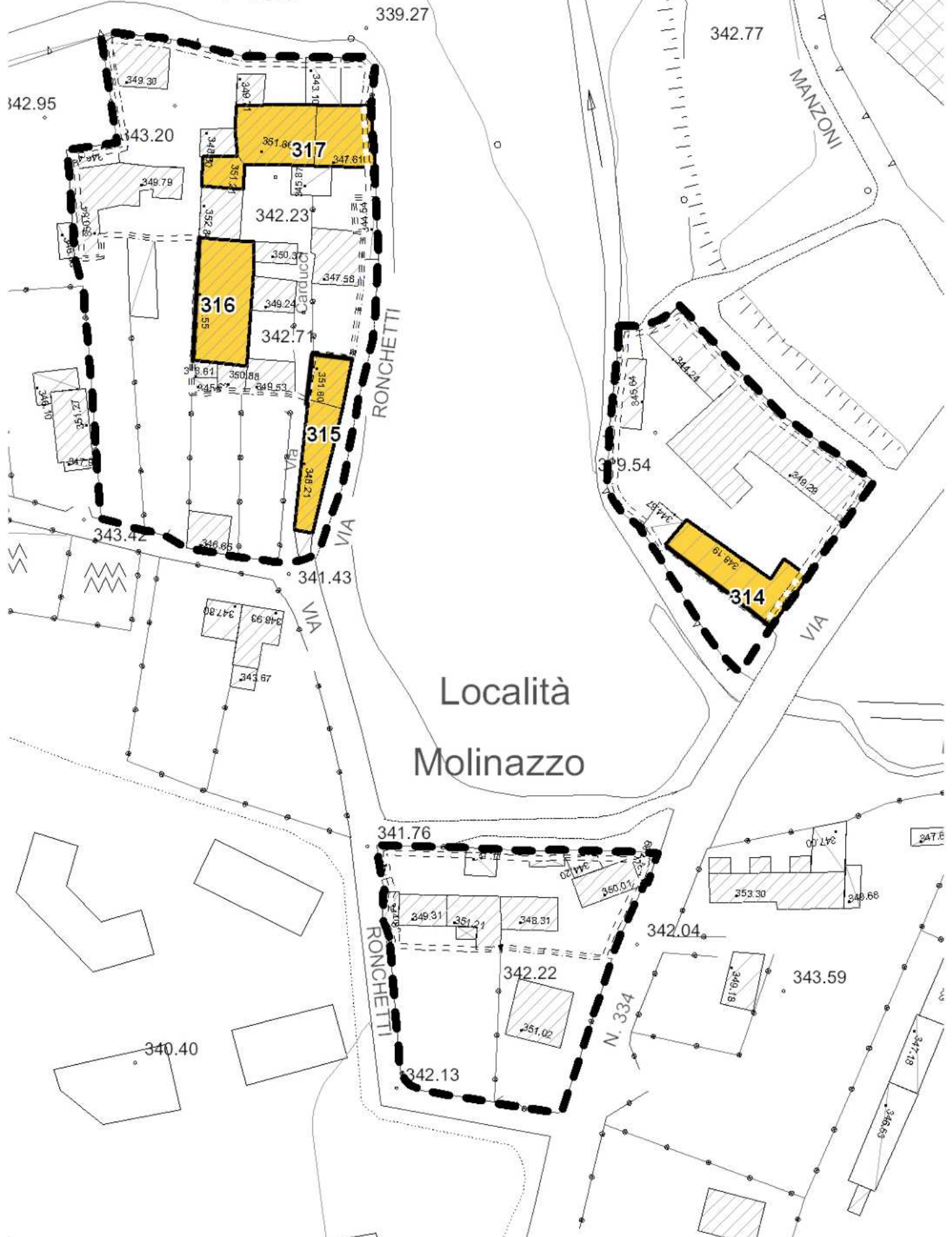


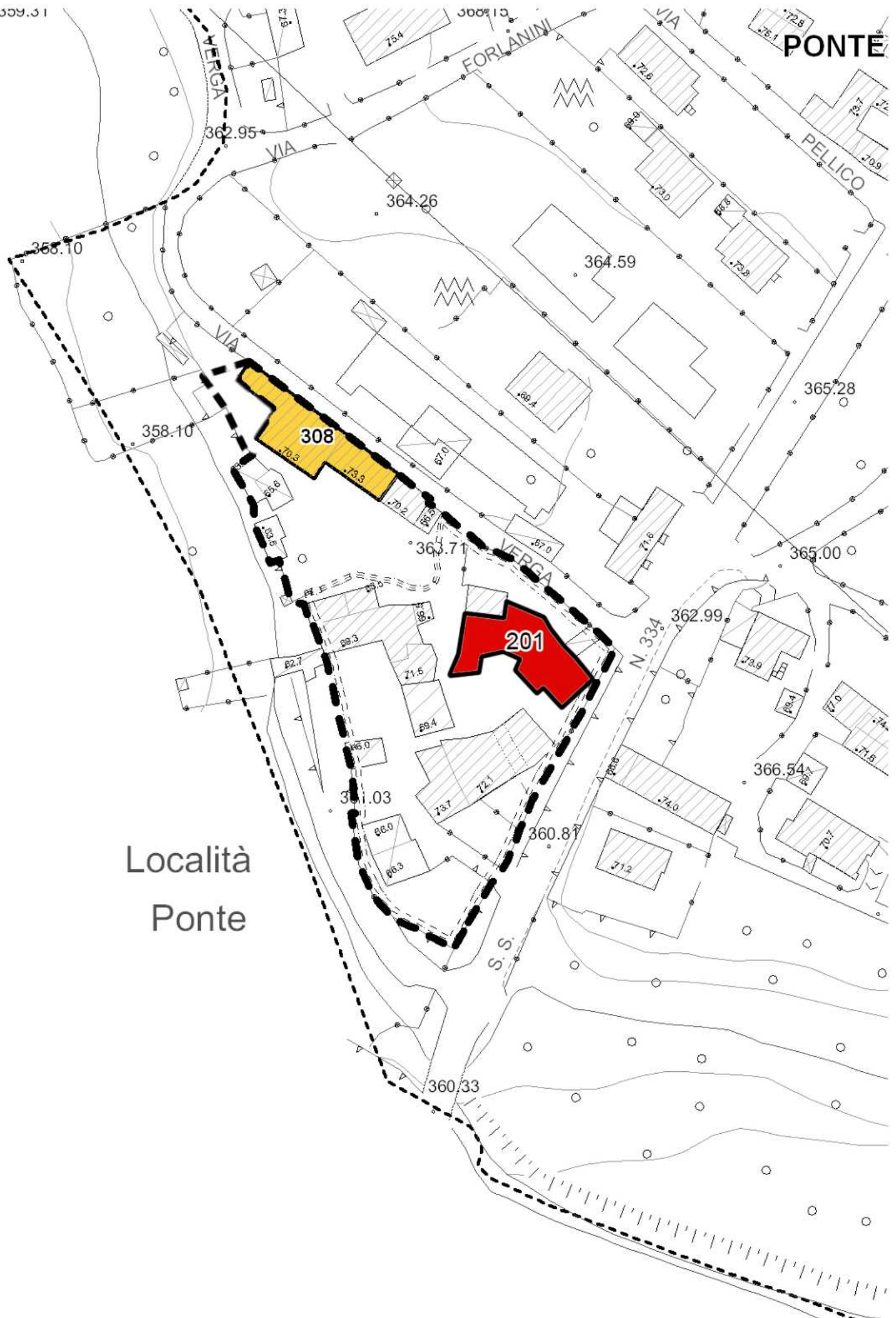
# PIAMO





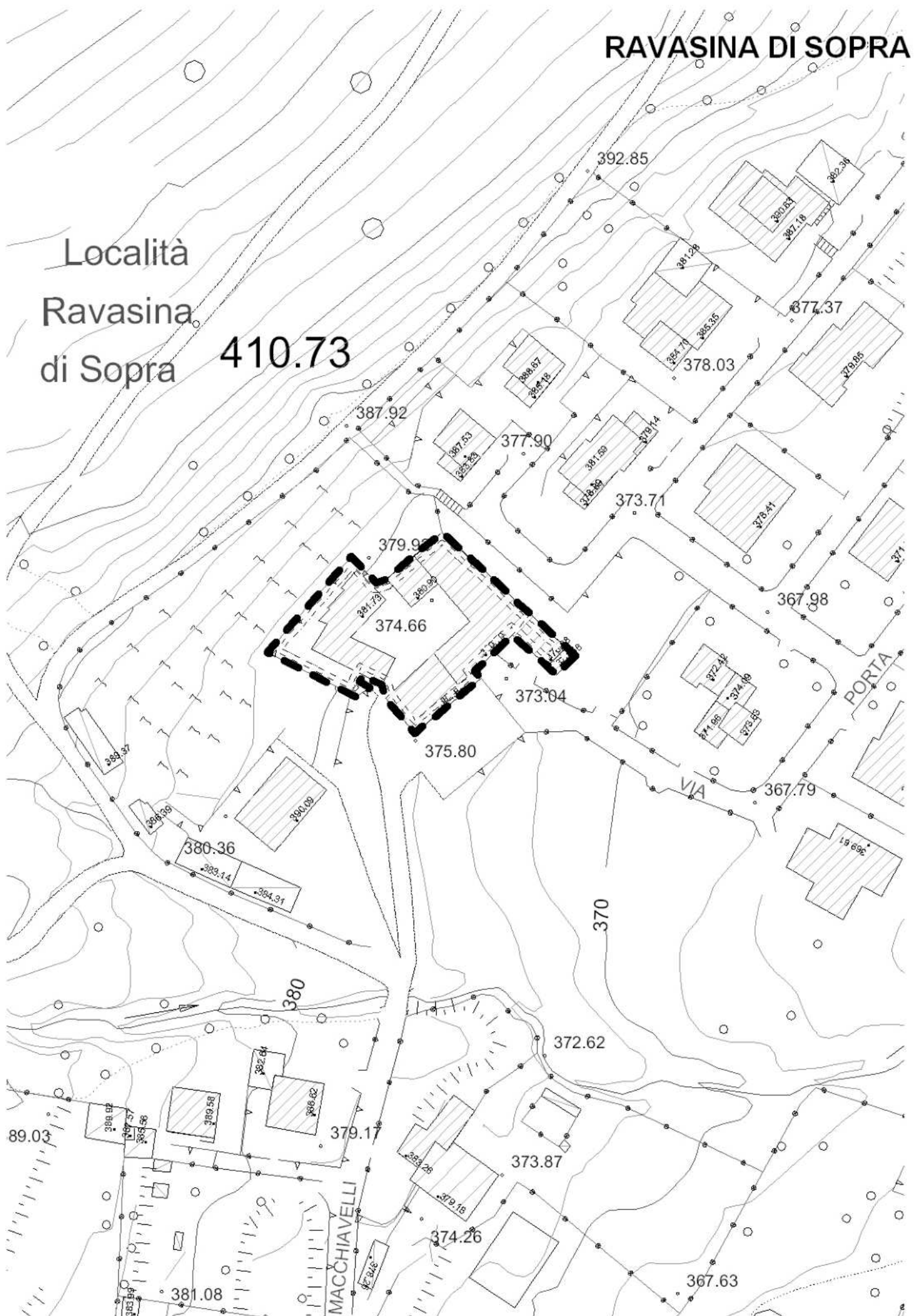
## MULINO DEI PRATI- MOLINAZZO







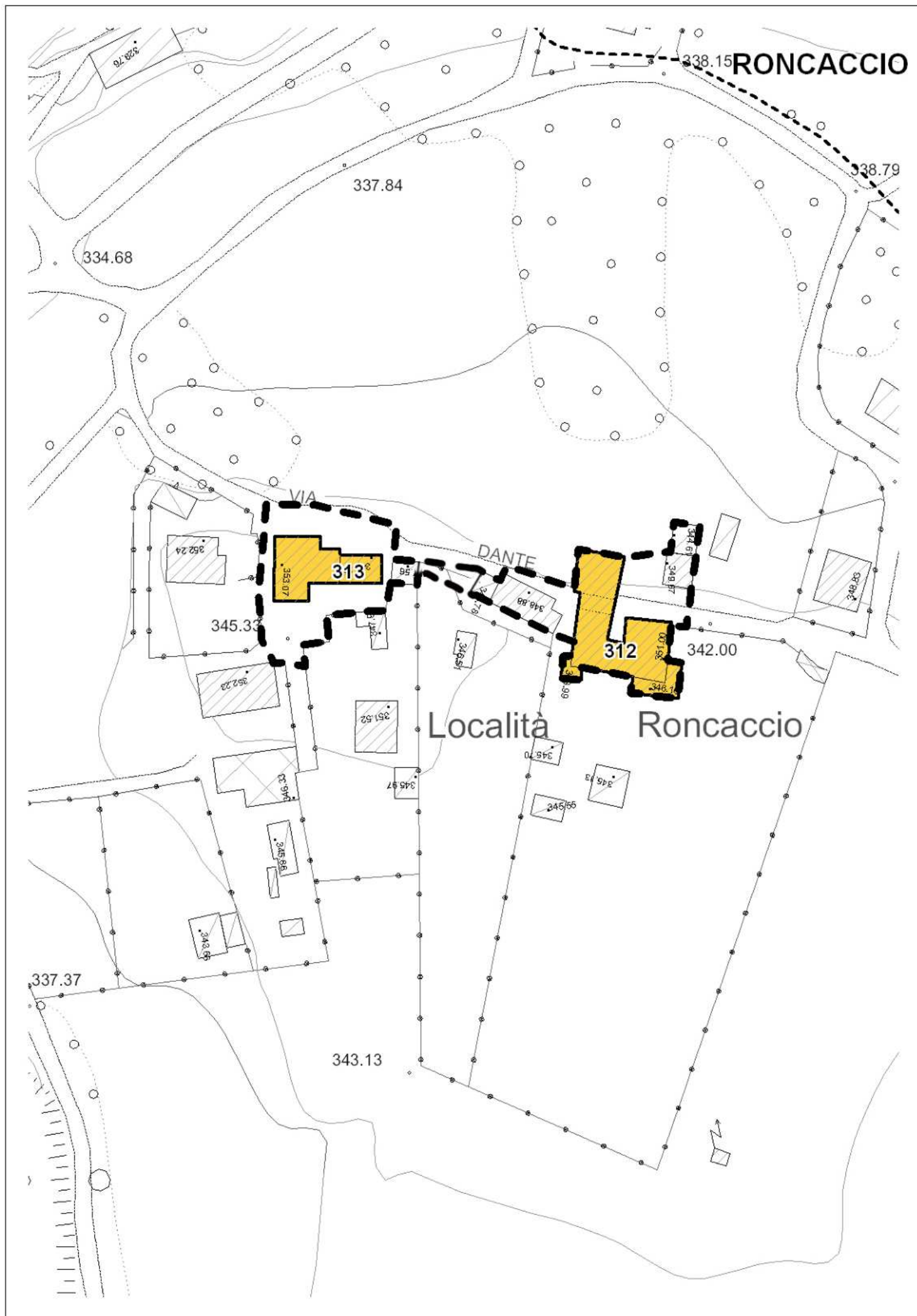
Località  
Ravasina  
di Sopra 410.73



# RAVASINA DI SOTTO

Località  
Ravasina  
di Sotto





325 39  
AGA

MARTINELLI

MARTINELLI

~~247.17~~

938.92

338.87

PRAGA

Località  
Rossaga

329.24

VIA

339.26

30

311

DANTE

310

327.35

.35

341.53

VIA

3.72

337.16

332.59

BELLINI

339.70

335.95

VIA



**ZERBI**

Località  
Zerbi

MASCAGNI

43

MASCAGNI