



Comune di Albiolo

Provincia di Como

PGT | Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Febbraio 2026

Sindaco

Mario Bernasconi

Responsabile del servizio tecnico

Stefano Grossi

Gruppo di Progettazione

Progettazione urbanistica

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Maddalena Lama

Polinomia srl - Mobilità

Damiano Rossi

Francesco Castelnovo

Valutazione Ambientale Strategica

Enrico Clerici

Guglielmo Caretti

PGT - PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Natura e contenuti	pag.05
Art. 2 - Rapporti con strumenti di pianificazione sovraordinata	pag.05
Art. 3 - Elaborati del Piano delle Regole	pag.06
Art. 4 - Definizioni e parametri urbanistici	pag.06
Art. 5 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade	pag.07
Art. 6 - Attuazione del Piano delle Regole	pag.09
Art. 7 - Disciplina delle destinazioni d'uso	pag.11
Art. 8 - Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso	pag.12
Art. 9 - Utilizzazione della capacità edificatoria	pag.13
Art.10 - Parcheggi pertinenziali	pag.14

TITOLO II: DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I – AMBITI DELLA CONSERVAZIONE

Art.11 - Definizione	pag.16
Art.12 - NAF – Nucleo di antica formazione C1	pag.16
Art.13 - Nucleo storico esterno C2	pag.19
Art.14 - Ambito residenziale di interesse paesistico-ambientale C3	pag.20
Art.15 - Edifici di interesse architettonico e paesistico	pag.21

CAPO II – AMBITO DELL'ADEGUAMENTO E DELLA RIGENERAZIONE

Art.16 - Definizione	pag.21
Art.17 - Ambito residenziale consolidato A1	pag.22
Art.18 - Ambito residenziale interno ad area destinata all'agricoltura A2	pag.22
Art.19 - Ambito per attività economiche A3	pag.23
Art.20 - Ambito di rigenerazione A4	pag.24

CAPO III – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Art.21 - Definizione	pag.25
Art.22 - Area destinata all'attività agricola AA	pag.25
Art.23 - Area destinata all'attività agricola di interesse strategico AAs	pag.27
Art.24 - Area destinata all'attività agricola con valore ecosistemico AAe	pag.28

CAPO IV – INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art.25 - Definizione	pag.28
Art.26 - Classificazione delle attività commerciali	pag.29
Art.27 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata	pag.29
Art.28 - Parcheggi pertinenziali a servizio delle attività commerciali	pag.30
Art.29 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio	pag.30
Art.30 - Dotazioni di servizi	pag.30

TITOLO III: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.31 - Norma transitoria	pag.32
Art.32 - Deroghe	pag.32
Art.33 - Saturazione edificatoria delle aree	pag.32
Art.34 - Norma finale	pag.32

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole (PR) è parte del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Albiolo (AC), composto anche dal Documento di Piano (DP) e dal Piano dei Servizi (PS). È redatto ai sensi e per gli effetti della LR 12/2005 e s.m.i..
2. Il PR, in coerenza con le previsioni strategiche del DP, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. A tal fine assumono priorità il contenimento del consumo di suolo e delle risorse non rinnovabili, il recupero e la rigenerazione urbana, la protezione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico, la riqualificazione e rigenerazione energetica degli edifici, oltre alla cura della qualità dello spazio pubblico e dell'ambiente urbano quali precondizioni fondamentali per il progresso culturale della comunità.
4. Le norme del PR si ispirano ai principi di semplificazione, trasparenza amministrativa e imparzialità nel rispetto delle esigenze, sia pubbliche che private, di uso e godimento della proprietà conformemente ai limiti previsti dall'ordinamento. Tali principi si traducono nell'equità di trattamento della proprietà immobiliare in relazione ai vantaggi, agli obblighi e ai vincoli introdotti dal Piano di Governo del Territorio.
5. Le norme del PR incidono e producono effetti diretti e vincolanti sul regime giuridico dei suoli e degli immobili.
6. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
7. Le presenti disposizioni sono comuni a tutti gli atti del PGT e trovano applicazione anche alle parti del territorio comunale disciplinate dal DP o e dal PS.

Art.2 - Rapporti con strumenti di pianificazione sovraordinata

1. In osservanza dell'art. 2 della L.R. n. 12/2005, il PGT assume gli orientamenti e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, mentre vi si conforma ove le loro previsioni abbiano per legge efficacia prevalente e vincolante sulla strumentazione urbanistica comunale: Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como e ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

Art.3 - Elaborati del Piano delle Regole

1. Il PR si compone dei seguenti elaborati (t - elaborato testuale | g – elaborato grafico):
 - a) Norme Tecniche di Attuazione (t)
 - b) PR.01 | “Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole” - scala 1:5.000 (g)
 - c) PR.02 | Carta del consumo di suolo al 2014 ai sensi della L.R. 31/2014 - scala 1:5.000 (g)
 - d) PR.03 | Carta del consumo di suolo del PGT ai sensi della L.R. 31/2014 - scala 1:5.000 (g).
 - e) PGT - “Tavola sinottica” (1/2/3/4) - scala 1:2.000 (g)
2. Costituiscono parte integrante e allegati al PR, cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti piani di settore:
 - Componente geologica, idrogeologica e sismica
 - Regolamento in materia di polizia idraulica
 - Documento semplificato del rischio idraulico comunale
 - Contributi di mobilità e traffico alla variante generale del PGT e Piano Particolareggiato del traffico urbano dell’area centrale di Albiolo
3. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime. In caso di discordanza tra le disposizioni delle norme del Regolamento Edilizio e quelle del PGT, prevalgono queste ultime.

Art.4 - Definizioni e parametri urbanistici

1. Al fine dell’applicazione delle presenti disposizioni valgono le definizioni degli interventi edilizi contenute nell’art.3, comma 1, del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nonché le “Definizioni Tecniche Uniformi” (DTU) contenute nell’Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n.11/695. L’“Altezza urbanistica” (AU) da utilizzarsi nel calcolo del “Volume urbanistico” (VU) è pari a 3,30 m.
2. Fermo restando quanto previsto dall’art.12, comma 3, del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i., le DTU di cui al presente articolo aventi “incidenza urbanistica” trovano applicazione a tutti gli interventi edilizi per i quali alla data di entrata in vigore delle DTU medesime non siano ancora stati rilasciati o perfezionati i relativi titoli abilitativi, ad eccezione degli interventi edilizi contemplati da convenzioni urbanistiche già stipulate ed ancor valide alla suddetta data nonché degli interventi edilizi oggetto di titoli abilitativi edilizi già rilasciati o perfezionati e non decaduti alla ridetta data, per i quali continuano ad applicarsi le definizioni previgenti.
3. Le DTU di cui al presente articolo trovano applicazione anche alle costruzioni esistenti realizzate sulla base di altre diverse definizioni tecniche, ove tali costruzioni siano fatte oggetto di titoli abilitativi edilizi rilasciati o perfezionati successivamente alla data di entrata in vigore delle DTU medesime.

4. Per gli ambiti compresi nei piani attuativi e nei relativi sub-comparti trovano applicazione gli indici territoriali e non quelli fondiari.
5. Per “area di pertinenza urbanistica” si intende il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall’epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento. Ove l’area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all’estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PR, a generare la volumetria insediata.
6. Il parametro “H massima” utilizzato all’interno del Titolo II delle presenti norme fa riferimento al parametro “Altezza dell’edificio” così come definito all’interno delle DTU sopracitate.

Art.5 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade

1. Modalità di misurazione delle distanze.

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo lineare e perpendicolare. Ai fini della misurazione delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade non si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. gli aggetti con sporgenza inferiore o uguale a 1,00 m;
- b. gli elementi ornamentali;
- c. le scale con larghezza inferiore o uguale a 1,00 m;
- d. le strutture finalizzate all’eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,00 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all’eccedenza.

2. Distanza dalle strade – DS

- a. E’ il distacco fra le pareti di un edificio e il confine stradale come di seguito definito.
- b. Fuori dal centro abitato, come definito dal D. Lgs. 285/1992 e individuato nell’elaborato PR.01 - “Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole” - scala 1:5.000 si applicano le norme stabilite dal suddetto Decreto. All’interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell’edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.
- c. Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale risultante dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- d. La DS deve rispettare le seguenti misure:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

- e. La DS minima, indipendentemente dal calibro stradale, da verificare nei confronti delle Strade provinciali esistenti è fissata in 10,00 m.
- f. Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.
- g. La DS può essere diminuita, a cura dell'AC, nei seguenti casi:
 - allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;
 - necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
 - nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.
 - nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.
 - ai fini della verifica della DS non si considerano eventuali spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico realizzati all'esterno della carreggiata; in queste aree è vietata ogni nuova costruzione fuori ed entro terra; è consentita la localizzazione di parcheggi pertinenziali privati scoperti qualora la loro localizzazione non interrompa la continuità di percorsi o funzioni di interesse pubblico di fatto esistenti.

3. Distanza tra edifici - DE

- a. E' la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.
- b. La distanza minima ammessa tra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m.
- c. Per pareti non finestrate deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto. Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:
 - qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
 - qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
 - per gli edifici rientranti all'interno di un Piano Attuativo;
 - per gli edifici ricadenti all'interno degli Ambiti "C1" e "C2" per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

4. Distanza dai confini di proprietà - DC

- a. E' la distanza tra l'edificio ed il confine della proprietà.
- b. La distanza minima ammessa è di 5,00 m.
- c. Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.
- d. E' consentita l'edificazione in aderenza o a confine in caso di unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.

- e. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari;
 - sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari.
- f. Negli Ambiti "C1" e "C2" è ammesso il sopralzo di edifici posti al confine previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari;
- g. E' ammessa previo accordo tra i proprietari confinanti, definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari, la costruzione di autorimesse e superfici accessorie poste a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 2,50 m rispetto alla quota del terreno sistemato del lotto;
- h. Per le autorimesse interne agli Ambiti "C1" e "C2" si applicano le norme di cui all'Artt. 12 e 13.

Art.6 - Attuazione del Piano delle Regole

1. L'attuazione del PR avviene mediante:
 - a. intervento edilizio diretto;
 - b. intervento edilizio diretto convenzionato (PdCC);
 - c. pianificazione attuativa (PA).
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili attraverso i titoli il cui rilascio o la cui efficacia non risultino subordinate alla preventiva approvazione di un piano attuativo, alla stipula di una convenzione urbanistica o di un atto unilaterale d'obbligo in quanto sono in diretta attuazione del PGT.
3. Per interventi edilizi subordinati a convenzionamento si intendono tutti gli interventi i cui permessi sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi (o per analogia di atti di programmazione negoziata aventi valenza territoriale), di iniziativa privata o pubblica, o a titoli edilizi il cui rilascio o la cui efficacia sia conseguente alla sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica o di un atto unilaterale d'obbligo relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o al reperimento di aree standard ovvero regolanti gli aspetti plano-volumetrici dell'intervento.
4. Gli interventi edilizi sono definiti ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, al quale si rinvia.
5. Le presenti disposizioni indicano gli interventi edilizi e le relative modalità di attuazione tenendo conto anche del fabbisogno di dotazioni territoriali indotto dagli interventi medesimi.

6. La convenzione allegata al titolo abilitativo o al PA regola la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nonché l'eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito dal PS, in relazione alla funzione insediata nonché le modalità per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore. Nel caso di titolo abilitativo convenzionato, lo schema di convenzione è approvato dalla Giunta Comunale preliminarmente al suo rilascio.
7. Le modalità attuative supportate da convenzione si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti di destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito all'Art.8.
8. Per la presentazione dei piani attuativi di iniziativa privata è necessario il concorso dei proprietari nella misura prevista dalle norme regionali e nazionali.
9. Le autorizzazioni di cui agli artt.21 e 146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. costituiscono atti presupposti dei titoli abilitativi edilizi necessari per gli interventi relativi ai beni immobili tutelati dal citato D. Lgs.
10. Negli Ambiti "C1" e "C2" è sempre concessa la possibilità di presentazione di piani di recupero, previa valutazione della commissione paesaggio.
11. Secondo l'Art.13 del Regolamento Territoriale del PIF, l'eventuale trasformazione di aree a bosco dovrà essere coerente con quanto previsto dalle differenti categorie di trasformabilità del PIF.
12. Ai sensi dell'art. 31 delle norme di attuazione del PTCP tutti gli interventi di seguito indicati devono essere preferibilmente realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica nonché specie vegetali autoctone così come desumibili dal PTCP stesso, dalla DGR VI/6586 del 19.12.1995 dalla DGR VII/29567 del 01.07.1997, dalla DGR VII/48740 del 29.02.2000, dalla DGR VII/2571 del 11.11.2000:
 - sistemazione morfologica del terreno;
 - consolidamento di versante;
 - difesa spondale;
 - recupero del dissesto idrogeologico;
 - messa in sicurezza di strutture e infrastrutture ubicate nelle fasce perfluviali;
 - strutturazione di zone umide;
 - regimazione delle acque;
 - imboschimento e gestione forestale.

Art. 7 - Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono classificate nelle seguenti categorie funzionali ai sensi dell'Art. 51 della LR 12/2005:
 - a) Residenziale – (R)

Attività che devono ritenersi comprese nella destinazione principale:

- Residenza

Attività che devono ritenersi come complementari alla destinazione principale:

- Uffici privati e studi professionali | Attività turistico – ricettive | Attività commerciali e para-commerciali nella forma di Esercizi di vicinato | Servizi privati

b) Produttiva – (P)

Attività che devono ritenersi comprese nella destinazione principale:

- Spazi espositivi e di vendita relative ai beni prodotti | Attività di ricerca e di laboratorio | Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere | Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo | Logistica.

Attività che devono ritenersi come complementari alla destinazione principale:

- Residenze di servizio | Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo | Servizi aziendali e intraziendali | Uffici privati e studi professionali.

c) Direzionale, turistico- ricettiva e servizi privati - (D)

Attività che devono ritenersi comprese nella destinazione principale:

- Attrezzature ricettive | Banche | Residenze collettive | Studi professionali | Uffici privati | Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, organizzazioni politiche | Servizi per le attività produttive | Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.).

Attività che devono ritenersi come complementari alla destinazione principale:

- Residenza di servizio | Magazzini e depositi | Commerciali e para-commerciali

d) Commerciale - (C)

Attività che devono ritenersi comprese nella destinazione principale:

- Attività di vendita al dettaglio (Esercizi di vicinato, Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita) | Attività di vendita all'ingrosso | Attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Attività che devono ritenersi come complementari alla destinazione principale:

- Attività turistico- ricettive | Uffici privati e studi professionali | Residenza di servizio | Attività espositive | Attività di ricerca di laboratorio | Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi culturali, ludici, etc.) Attività della logistica | Attività para-commerciali.

e) Rurale - (A)

Attività che devono ritenersi comprese alla destinazione principale:

- Tutte le attività qualificate come agricole con la categoria funzionale rurale da disposizione legislative vigenti (a titolo esemplificativo: la coltivazione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento di animali).

Attività che devono ritenersi come complementari alla destinazione principale:

- Tutte le attività qualificate come compatibili con la destinazione agricola da disposizioni legislative vigenti (a titolo esemplificativo: attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, le attività di agriturismo in termini di legge con riferimento alla disciplina di settore; la residenza del conduttore del fondo in possesso dei requisiti di legge e dei suoi collaboratori).

Art. 8 - Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Il PR individua, negli elaborati cartografici PR.01 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole" gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Coerentemente con quanto disposto dalla LR 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni e/o rapporti percentuali predefiniti, fatte salve le esclusioni per ragioni di compatibilità previste e disciplinate nei singoli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, di cui al Titolo II.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli Ambiti di Trasformazione del DP, nel rispetto delle destinazioni ammesse come principali e delle destinazioni indicate come escluse nelle relative Schede normative delle Norme di Attuazione.
3. In caso di cessazione dell'attività agricola da almeno 3 anni, da certificare mediante perizia che asseveri detto stato di dismissione o abbandono, è ammesso l'intervento di ristrutturazione della SL esistente con cambio di destinazione d'uso da Rurale – (A) a Residenziale – (R) da realizzarsi attraverso PdCC finalizzato ad accertare l'adeguatezza di quelle esistenti o, nel caso di inadeguatezza, alla nuova realizzazione, delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas metano, telefonica) al servizio delle costruzioni interessate dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici. È fatta comunque salva la possibilità di ricorrere alle forme di incentivazione previste dall'art.40 ter della LR 12/2005, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.
4. Il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, ove ammesso, che determina un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le dotazioni richieste dal PS, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto delle Norme di Attuazione del PS. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III delle presenti norme.
5. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con le discipline degli ambiti del TUC, in attesa di un loro adeguamento, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
6. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste negli ambiti del Piano delle Regole, della normativa igienico sanitaria e di quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso. Al cambio di destinazione d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente normativa.
7. È ammesso l'insediamento di nuovi servizi e attrezzature di interesse pubblico e generale, anche privati convenzionati, idonei ad assicurare il miglioramento della vita individuale e collettiva, in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato ad eccezione degli Ambiti residenziali a impianto unitario.

8. Per l'insediamento e/o il mutamento di destinazione d'uso di funzioni commerciali, si rimanda alle disposizioni del Capo V delle presenti norme.
9. In tutti gli ambiti del PR è fatta salva la SL esistente in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, anche oltre l'indice fondiario (IF) di riferimento. In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante gli interventi di trasformazione dovranno essere attuati nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito di riferimento.

Art. 9 - Utilizzazione della capacità edificatoria

1. Le aree utilizzate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT.
2. La SF considerata per la definizione della SL, secondo l'IF definito dal PGT, rappresenta area di pertinenza urbanistica dell'edificio realizzato o da realizzare e resta vincolata alla non ulteriore edificazione sino alla sua demolizione o all'eventuale aumento dell'indice IF disciplinato dal PGT in modo che, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà, detta area non può più essere considerata nel computo di nuova SL da realizzare.
3. Costituisce altresì area di pertinenza quella che a seguito di atto di asservimento o trasferimento volumetrico, trascritto e registrato, ha contribuito o contribuisce all'edificabilità di altri lotti.
4. Nella determinazione della SL realizzabile sul lotto, quindi, dovrà essere detratta l'area di pertinenza di edifici già esistenti realizzati anche anteriormente all'approvazione del PGT, come determinata all'epoca della edificazione degli stessi.
5. Gli elaborati tecnici degli strumenti urbanistici attuativi e dei progetti edilizi dovranno sempre e obbligatoriamente precisare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza nella distinzione fondiaria e le volumetrie esistenti, da demolire e/o mantenere, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei catastali delle proprietà a dimostrazione del calcolo delle superfici prodotte dagli indici previsti.
6. All'interno delle parti di territorio ricomprese nell'Ambito residenziale di interesse paesistico-ambientale | C3 (Art.14) e nell'Ambito residenziale consolidato | A1 (Art.17) è possibile trasferire la capacità edificatoria da lotti (area cedente), quando non già costituenti "Area di pertinenza urbanistica" di cui all'Art.4 comma 5, verso lotti (area ricevente) appartenenti al medesimo Ambito anche quando tra di essi non contigui. Gli interventi possono andare in deroga all'IF ammissibile dell'area ricevente ma rispettare gli altri indici e parametri urbanistici previsti all'Art.17 (H massima, IC, IPF). All'atto di trasferimento l'area cedente diventa "Area di pertinenza urbanistica". Gli interventi sono subordinati a PdCC finalizzato al reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS ad eccezione dei casi in cui l'A.C. ne ammette la monetizzazione in ragione della non funzionalità all'ottimale assetto delle attrezzature; in

questo caso gli interventi sono attuabili attraverso intervento edilizio diretto. L'atto di trasferimento deve essere trascritto nei Registri Immobiliari e all'interno del Registro dei Diritti Edificatori a cura dell'A.C.

Art. 10 - Parcheggi pertinenziali

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/42 gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e in tutti gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso con conseguente variazione del fabbisogno di servizi devono essere dotati di spazi destinati a parcheggio pertinenziale nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
2. Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile. Detti spazi devono essere in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni unità residenziale. 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.4.
3. Per le funzioni urbane differenti da quelle residenziali devono comunque essere garantite nella misura minima le seguenti superfici a parcheggio pertinenziale:
 - Bar = 100% della SL
 - Ristoranti = 100% della SL
 - Uffici e attività terziarie commerciali e direzionali = 50% della SL
 - Attività produttive = 20% della SL
 - Attività ricettive o sanitarie (alberghi, cliniche e simili) = 20% della SL
 - Attrezzature ricreative, sportive e di interesse generale = 100% della SL
 - Attività commerciali - esercizi di vicinato: 1 posto auto;
 - Attività commerciali - medie strutture di vendita: 100 % della SL;E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere che la realizzazione di parte dei parcheggi pertinenziali sia realizzata all'esterno della recinzione e assoggettata all'uso pubblico.
4. Nei parcheggi pertinenziali è compreso lo spazio destinato ai posti auto di pertinenza delle unità abitative e non, espresso in mq, conteggiato al netto dei muri perimetrali di delimitazione e comprensivo di spazi di transito e manovra nei limiti strettamente necessari per assicurare l'accessibilità agli spazi di sosta. Quando i parcheggi sono serviti da una strada che non è ad esclusivo servizio dei parcheggi stessi, il sedime della strada non è conteggiato al fine del calcolo della verifica della dotazione di parcheggi.
5. Le dimensioni minime di un posto auto sono le seguenti: 2,5 mt * 5 mt per un'area complessiva del posto auto pari a 12,50 mq.
6. Il collegamento tra l'unità immobiliare a destinazione residenziale e gli spazi di parcheggio scoperti o in autorimessa dovrà essere indicata negli elaborati progettuali e accertata in sede di rilascio di agibilità. La pertinenzialità, qualora prescritta, dovrà essere espressamente citata nell'atto notarile relativo all'alloggio.

7. Le aree destinate agli stalli dei parcheggi dovranno essere realizzate secondo i principi del drenaggio urbano sostenibile (SuDS - Sustainable Drainage Systems) attraverso l'utilizzo di superfici drenanti o semi-drenanti, garantendo i principi di invarianza idraulica e idrologica. Dovranno pertanto essere utilizzate pavimentazioni permeabili unitamente alla realizzazione di strati di sottofondo che, in base alle caratteristiche dei suoli, siano in grado di proteggere il sottosuolo dalla propagazione di inquinanti, nel rispetto delle normative vigenti in materia di inquinamento del suolo e sottosuolo.
8. Per la dotazione di parcheggi privati relativi alla funzione urbana commerciale, si rimanda alla disciplina riferita al Titolo III delle presenti norme.
9. Negli ambiti "NAF - Nucleo di antica formazione | C1" e all'interno degli ambiti "Nucleo storico esterno | C2" gli spazi di cui al comma 1 sono reperibili anche in ambiti differenti limitrofi entro un raggio di 200 m dal lotto di intervento. In alternativa, è ammessa la monetizzazione degli spazi di cui al comma 1 con i valori definiti dall'Amministrazione Comunale.
10. Negli interventi di ristrutturazione gli spazi di cui al comma 1 sono richiesti solo per le superfici sottoposte a cambio di destinazione d'uso.

TITOLO II: DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I – AMBITI DELLA CONSERVAZIONE

Art. 11 - Definizione

1. Ambiti del tessuto urbano interessati da comparti urbani in cui si riconosce un importante valore storico testimoniale dato dalla stratificazione dei processi della loro formazione e al contempo caratterizzati anche da particolare pregio ambientale. Obiettivo del PGT è la salvaguardia degli elementi architettonici, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento, sia estetico che funzionale, degli spazi pubblici. Si intende inoltre avviare un processo di rivitalizzazione di queste aree favorendo l'inserimento di molteplici funzioni ma garantendo comunque un'equilibrata combinazione con la funzione residenziale che mantiene il suo ruolo primario.
2. Gli Ambiti di cui al comma 1, sulla base di caratteristiche tipologiche, della morfologia urbana, dei tipi edilizi e dei valori paesistici e ambientali si articolano in:
 - Nucleo di antica formazione - NAF | C1
 - Nucleo storico esterno | C2
 - Ambiti residenziali di interesse paesistico-ambientale | C3

Art. 12 - NAF – Nucleo di antica formazione | C1

1. Definizione e obiettivi
Ambiti del tessuto urbano che presentano valori storico-testimoniali, artistici e di particolare pregio ambientale. L'obiettivo perseguito del PGT è la salvaguardia dei valori tipologici, costruttivi e urbanistici originaria e la riorganizzazione dei manufatti in contrasto favorendo la loro integrazione con l'ambito.
2. Destinazioni d'uso
Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art.7
 - (P) produttiva
 - (C) commerciale
 - (A) rurale
3. Indici e parametri
SL ≤ esistente
H massima = esistente
IC ≤ esistente
4. Attuazione degli interventi
 - a) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili, attraverso PdCC, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione

totale o parziale e successiva ricostruzione, solo previa autorizzazione di cui all'Art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.

b) Salvo diversa indicazione contenuta nel successivo comma 5, per gli immobili non interessati dal vincolo di cui alla lettera a):

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportano demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali prevalenti e caratterizzanti l'ambito non comportanti il cambio di destinazione sono assentibili attraverso titolo edilizio diretto;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione sono subordinati a PdCC finalizzato a garantire la conformità morfologica ai caratteri tipologici e decorativi prevalenti e caratterizzanti l'ambito.

c) Al fine di recuperare manufatti edilizi accessori, non aventi carattere di precarietà, esistenti alla data dell'entrata in vigore del PGT pre-vigente (DCC n. 41 del 19/12/2023), è ammesso il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, verso quella Residenziale – (R) in deroga agli indici di cui al comma 3 del presente articolo. Gli interventi sono subordinati a PdCC finalizzato al reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS come definito dall' all'Art.8 comma 4 ad eccezione dei casi in cui l'A.C. ne ammette la monetizzazione in ragione della non funzionalità all'ottimale assetto delle attrezzature; in questo caso gli interventi sono attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

5. Modi di intervento

Negli elaborati PR.02 - (1/2/3/4) "Tavole sinottiche delle regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono individuati all'interno degli ambiti NAF – Nucleo di antica formazione | C1 differenti classificazioni di interventi ammessi sugli immobili compresi nell'ambito. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo presenti. Il recupero del patrimonio esistente ha lo scopo di preservare forme, tipologie e tecniche costruttive storiche, per questo vengono individuate soluzioni specifiche e puntuali per ogni edificio.

a. Demolizione senza ricostruzione

Fabbricati di natura accessoria, con strutture precarie e/o incongrue rispetto al corpo edilizio principale, dei quali si rende indispensabile la demolizione per ricreare un contesto armonico delle aree pertinenziali di valorizzare l'elemento architettonico originale. Dunque su questi edifici sono consentiti solo gli interventi che portino alla loro demolizione. La demolizione delle porzioni di fabbricato indicate è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi atto autorizzativo relativo al restante edificio.

b. Ricostruzione con prescrizioni generali

Edifici senza nessun particolare valore storico-ambientale che perciò possono subire qualsiasi tipo di intervento previsto dal D.lgs 380/2001. Ogni tipo di intervento deve

rispettare rigorosamente il contesto attuando soluzioni che permettono all'edificio di inserirsi armonicamente nel contesto. Qualora si dovesse provvedere a una totale demolizione con ricostruzione il volume dell'edificio dovrà essere lo stesso riscontrato alla data di adozione del presente PGT.

c. Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche

Edifici con caratteri architettonici non coerenti con il contesto o immobili che a causa delle profonde trasformazioni hanno perso la struttura compositiva originaria. Essi pertanto mantengono solamente un valore urbanistico. Sono ammessi, per questa categoria, tutti i tipi di interventi previsti dal D.lgs 380/2001, aventi la finalità di migliorare il rapporto estetico dell'edificio con il contesto, tenendo in particolare considerazione i fronti con affacci su spazi pubblici. Qualora si dovesse provvedere a una totale demolizione con ricostruzione il volume dell'edificio dovrà essere lo stesso riscontrato alla data di adozione del presente PGT.

d. Ripristino architettonico

Edifici con presenza di elementi, forme, materiali, impianti compositivi o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se parzialmente alterati. L'obiettivo è la salvaguardia delle parti storiche e laddove è possibile l'eliminazione delle parti incongrue con il contesto favorendo la ricostruzione di forme affini. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione come definiti dal D.lgs 380/2001 art.3 a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio e che non prevedano incrementi della volumetria. È consentita la demolizione solo delle parti accessorie incoerenti rispetto alla struttura originaria.

e. Risanamento e restauro architettonico

Ricadono in questa categoria i fabbricati che presentano particolari caratteri di pregio architettonico, storico e artistico. Questi sono da ritenersi esempi della tradizione locale e quindi conservati e salvaguardati finalizzando tutti gli interventi all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate impiegando materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico. Sono quindi ammessi tutti gli interventi ricadenti nella categoria "interventi di risanamento e restauro edilizio" così come specificati dal D.lgs 380/2001 art. 3 comma C. Qualora gli interventi ricadessero su un immobile assoggettato da tutela secondo i vincoli posti dal ex L. 1089/39 ora D.lgs. n. 42/2004, le modalità di intervento, in termini procedurali e attuativi, devono uniformarsi a quanto stabilito dalla legge citata precedentemente con l'approvazione della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.

6. Criteri specifici di intervento

Negli interventi di "Ripristino architettonico" e di "Risanamento e valorizzazione architettonica", di cui al comma precedente è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali

dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

b) Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.

c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti l'intervento.

d) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.

e) Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;

f) E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:

- l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
- la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc.;
- la copertura di terrazzi.

g) E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

l) Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.

Art. 13 - Nucleo storico esterno | C2

1. Definizione e obiettivi

Ambiti del tessuto urbano che presentano caratteri tipologici, costruttivi e morfologici simili all'ambito "nucleo di antica formazione – NAF" ma che risultano localizzati al di fuori della perimetrazione di quest'ultimo. L'obiettivo del PGT è quello di salvaguardare il carattere storico testimoniale di questi comparti evitando la possibile introduzione di manufatti in contrasto con le caratteristiche peculiari dell'area

2. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art.7

- (P) produttiva
- (C) commerciale
- (A) rurale

3. Indici e parametri

SL ≤ esistente

H massima = esistente

IC ≤ esistente
IPF ≥ esistente

4. Attuazione degli interventi

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportano demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali prevalenti e caratterizzanti l'ambito, non comportanti il cambio di destinazione sono assentibili attraverso titolo edilizio diretto.

b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione sono subordinati a PdCC finalizzato a garantire la conformità morfologica ai caratteri tipologici e decorativi prevalenti e caratterizzanti l'ambito.

c) Al fine di recuperare manufatti edilizi accessori, non aventi carattere di precarietà, esistenti alla data dell'entrata in vigore del PGT pre-vigente (DCC n. 41 del 19/12/2023), è ammesso il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, verso quella Residenziale – (R) in deroga agli indici di cui al comma 3 del presente articolo. Gli interventi sono subordinati a PdCC finalizzato al reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS come definito dall' Art.8 comma 4 ad eccezione dei casi in cui l'A.C. ne ammette la monetizzazione in ragione della non funzionalità all'ottimale assetto delle attrezzature; in questo caso gli interventi sono attuabili attraverso intervento edilizio diretto.

Art.14 - Ambiti residenziali di interesse paesistico-ambientale | C3

1. Definizione e obiettivi

Ambiti del tessuto urbano caratterizzati da un elevato valore paesistico e ambientale in ragione di un sistema insediativo di carattere storico che si sviluppa sul Colle Mufetta definito da ville isolate con giardini di ampia estensione dotate di pregio architettonico e interventi residenziali più recenti di bassa densità. L'obiettivo del PGT è quello di salvaguardare il valore degli edifici, degli spazi aperti e del patrimonio vegetazionale dei giardini privati evitando processi di densificazione e incremento del carico insediativo che mal sarebbe supportato anche da una fragile rete di accesso stradale.

2. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art.7

- (P) produttiva
- (C) commerciale
- (A) rurale

3. Indici e parametri

IF ≤ 0,1 mq/mq
H massima = 7,50 m
IC ≤ 20%

IPF $\geq 40\%$

RC $\leq 20\%$ per il lotto o la porzione di esso con SF fino a 1.000 mq

RC $\leq 10\%$ per la porzione di lotto con SF da 1.001 mq a 2.000 mq

RC $\leq 5\%$ per la porzione di lotto con SF oltre i 2.001 mq.

4. Attuazione degli interventi

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso, sono assentibili attraverso titolo edilizio diretto.

b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e quelli di nuova edificazione sono subordinati a PdCC finalizzato a garantire la conformità morfologica ai caratteri tipologici e decorativi prevalenti degli edifici e degli spazi aperti caratterizzanti l'ambito.

c) Sono ammessi interventi di nuova edificazione in deroga all'IF di cui al precedente comma 3 nei casi disciplinati dall'Art.9 comma 6.

Art.15 - Edifici di interesse architettonico e paesistico

1. Negli elaborati PR.02 - (1/2/3/4) "Tavole sinottiche delle regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono individuati all'esterno degli ambiti NAF – Nucleo di antica formazione | C1 una serie di manufatti edilizi di carattere isolato che emergono per il valore architettonico e paesistico. L'obiettivo del PGT è quello di salvaguardare gli aspetti formali e costruttivi dei manufatti edilizi e di conservare la salvaguardia degli spazi aperti di pertinenza dei manufatti.

2. Destinazioni d'uso

Sono disciplinate dallo specifico Ambito di appartenenza

3. Indici e parametri

Sono disciplinate dallo specifico Ambito di appartenenza

4. Attuazione degli interventi

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso sono assentibili attraverso titolo edilizio diretto e devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e formali prevalenti e caratterizzanti.

b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportante demolizione e ricostruzione, devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e formali prevalenti e caratterizzanti l'ambito e sono subordinati a PdCC.

CAPO II – AMBITI DELL’ADEGUAMENTO E DELLA RIGENERAZIONE

Art.16 - Definizione

1. Gli Ambiti dell’adeguamento sono le parti del territorio comunale che presentano un assetto compiuto o in via di completamento. L’obiettivo è consentire interventi di completamento edilizio e di adeguamento di edifici e spazi aperti ai requisiti tecnologici, ambientali e spaziali coerenti con gli usi consentiti.
2. Gli Ambiti di cui al comma 1, sulla base di caratteristiche tipologiche, della morfologia urbana, dei tipi edilizi, delle destinazioni d’uso e dei parametri di edificabilità, si articolano in:
 - Ambito residenziale consolidato | A1
 - Ambito residenziale interno ad area destinata all’agricoltura | A2
 - Ambito produttivo | A3
 - Ambiti della rigenerazione | A4

Art.17 - Ambito residenziale consolidato | A1

1. Definizione e obiettivi
Ambiti del tessuto urbano interessati e contraddistinti da un assetto compiuto e da un consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici. Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente senza modificare l'assetto urbano pur consentendo interventi di completamento dei tessuti edilizi esistenti.
2. Destinazioni d’uso
Non sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso di cui al precedente Art.7
 - (P) produttiva
 - (C) commerciale – limitatamente a MSV e GSV
 - (D) direzionale, turistico-ricettiva e servizi privati
 - (A) rurale
3. Indici e parametri
 $IF \leq 0,30 \text{ mq/mq}$
 $H \text{ massima} = 7,50 \text{ m}$
 $IC \leq 30\%$
 $IPF \geq 30\%$
4. Attuazione degli interventi
 - a) Intervento edilizio diretto.
 - b) Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d’uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data di adozione del presente PGT anche qualora eccedente gli indici di cui al comma 3 salvo il rispetto della SP prescritta ed il reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS. In questi casi gli interventi sono attuabili attraverso PdCC.

- c) Sono ammessi interventi di nuova edificazione in deroga all'IF di cui al precedente comma 3 nei casi disciplinati dall'Art.9 comma 6.

Art.18 - Ambito residenziale interno ad area destinata all'agricoltura | A2

1. Definizione e obiettivi

Ambiti del tessuto urbano interessati da edifici esistenti ad uso residenziale che se pur inseriti all'interno di un contesto caratterizzato prevalentemente da usi agricoli sono da essi indipendenti per caratteri tipologici e funzioni insediate. L'obiettivo del PGT è di consentirne l'adeguamento ai requisiti tecnologici, ambientali e spaziali coerenti con gli usi residenziali esistenti evitando tuttavia interventi di incremento della capacità insediativa che risulterebbero non coerenti con il contesto.

2. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art.7

- (P) produttiva
- (C) commerciale
- (D) direzionale turistico

3. Indici e parametri

$SL \leq 0,08 \text{ mq/mq}$ o = SL esistente

H massima = 7,50 m

$IC \leq 30\%$

$IPF \geq 40\%$

4. Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) L'intervento di nuova edificazione è consentito solo all'interno di lotti privi di edificazione di superficie $\geq 1.000 \text{ mq}$ non già asserviti ad altre edificazioni e stante l'identificazione catastale esistente alla data di adozione del presente PGT.

Art.19 - Ambito per attività economiche | A3

1. Definizione e obiettivi

Ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive, artigianali e commerciali prossimi ad ambiti urbani ad uso residenziale. Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo di rafforzare la connessione con gli ambiti urbani circostanti, riqualificare il patrimonio edilizio e degli spazi aperti in ottica di sostenibilità ambientale e sostenere l'indifferenza tra le funzioni del settore economico.

2. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art.7

- (R) residenziale
- (C) commerciale – limitatamente a GSV

- (A) rurale

3. Indici e parametri

IF \leq 0,70 mq/mq

H massima = 9,00 m salvo maggiore altezze dovute ad esigenze di carattere produttivo

IC \leq 60%

4. Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio mediante PdCC. Per le modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione (C) commerciale si applicano le disposizioni di cui al Capo IV "Insediamento di attività di commercio" delle presenti norme.
- b) Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data di adozione del presente PGT anche qualora eccedente gli indici di cui al comma 3 salvo il rispetto della SP prescritta ed il reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS. Gli interventi sono attuabili attraverso PdCC.
- c) La localizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, di competenza dei Comuni, dovrà trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in allegato al Piano Attuativo.
- d) Fanno eccezione gli edifici realizzati nell'ambito di Piani Attuativi già ultimati per i quali vale l'altezza massima lì definita.

Art.20 - Ambiti della rigenerazione | A4

1. Definizione e obiettivi

Gli Ambiti della rigenerazione sono quelle porzioni di tessuto urbano consolidato che emergono per la necessità di una nuova configurazione fisica e funzionale finalizzata a contrastare puntuali fenomeni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici valorizzando la loro collocazione all'interno di una porzione centrale del tessuto urbanizzato. L'obiettivo del PGT è il rinnovamento del patrimonio edilizio e la realizzazione di adeguata dotazione di spazi ad uso pubblico a favore della mobilità pedonale lungo la via per Gaggino e via Cavour.

2. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 7

- (P) produttiva
- (C) commerciale – limitatamente a MSV e GSV
- (A) rurale

3. Indici e parametri

IF \leq 0,30 mq/mq

IF \leq 0,40 mq/mq per gli interventi di cui alla lett.b comma 4

H massima = 7,50 m

IC \leq 1/3
IPF \geq 20%

4. Attuazione degli interventi

- a) Gli interventi fino alla nuova costruzione con IF \leq 0,30 mq/mq e gli interventi di ristrutturazione di SL esistente comportante demolizione e ricostruzione nonché quelli finalizzati alla realizzazione di SA si attuano con intervento edilizio diretto.
- b) Qualora la SL esistente alla data dell'entrata in vigore del PGT pre-vigente (DCC n. 41 del 19/12/2023) oggetto di ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso ecceda gli indici di cui al comma 3, gli interventi sono attuabili attraverso PdCC.
- c) Gli interventi di nuova costruzione con IF compreso tra 0,30 mq/mq e 0,40 mq/mq si attuano attraverso PdCC finalizzato ad assicurare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di una fascia pari almeno a 2 metri di profondità lungo tutto il fronte in affaccio sulla strada SP17.
- d) In luogo della cessione o dell'asservimento all'uso pubblico delle superfici di cui al punto precedente, l'AC al fine di una maggiore efficacia può preferire la monetizzazione.
- e) Per le modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione (C) commerciale si applicano le disposizioni di cui al Capo IV "Insediamento di attività di commercio" delle presenti norme.

CAPO III – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Art. 21 - Definizione

1. Gli ambiti destinati all'agricoltura comprendono le aree utilizzate per la produzione agricola o vocate ad attività correlate nonché le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
2. Gli ambiti di cui al comma 1, sulla base dei caratteri paesaggistici, delle funzioni svolte e dei rapporti con gli ambiti urbanizzati, si articolano in:
 - Ambito destinato all'agricoltura | AA
 - Ambito destinato all'agricoltura di interesse strategico | AAs
 - Ambito destinato all'agricoltura con valore ecosistemico | AAe
3. Nelle aree disciplinate dal presente articolo così come individuate dal Piano delle Regole si applicano le disposizioni contenute nel Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura – della Parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i.
4. Gli interventi nei boschi seppur finalizzati al consolidamento del sistema ecologico ambientale, dovranno rispettare la classe di trasformabilità del bosco prevista dal vigente PIF.

Art. 22 - Ambito destinato all'attività agricola | AA

1. Definizione e obiettivi

Ambiti caratterizzati dalla presenza di funzioni agricole sia da intendersi come attività economico-produttivo sia come ruolo di presidio e salvaguardia del territorio. Il PGT per questi ambiti:

- riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria sostenendo e incentivando uno sviluppo sostenibile come richiesto dai protocolli internazionali;
- persegue la conservazione dell'integrità del patrimonio e agisce del patrimonio e agisce contro la sua frammentazione dovuta a nuove urbanizzazioni;
- tutela l'efficienza delle unità produttive e promuovere interventi che accolgono le esigenze economiche e sociali delle attività agricole;
- salvaguarda e rafforza l'equilibrio ecologico e il sistema di infrastrutture verdi e blu a sostegno delle aree agricole;
- recupera il patrimonio edilizio rurale esistente sia per salvaguardare le tipologie architettoniche tradizionali sia per far fronte al consumo di suolo limitando le nuove edificazioni su suolo agricolo;
- promuove interventi atti ad accogliere le esigenze sociali ed economiche della attività agricole;
- salvaguarda il rafforzamento del sistema infrastrutturale irriguo e delle fasce ripariali;
- rafforza dell'equilibrio ecologico e naturale attraverso la realizzazione di filari e fasce arboree;
- sostiene recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, con particolare attenzione alla salvaguardia delle testimonianze e delle tipologie tradizionali.

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

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

2. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art.7:

- (R) residenziale
- (P) produttiva
- (D) direzionale, turistico-ricettiva e servizi privati

- (C) commerciale

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 8.

3. Indici urbanistici ed edilizi

Secondo i parametri stabiliti dal Titolo III art. 59 della L.R. 12/2005

4. Attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- a. per i manufatti esistenti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio e nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio agricolo circostante sono assentibili attraverso titolo edilizio diretto;
 - b. gli interventi di nuova costruzione di residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché quelli di nuova costruzione per nuovi fabbricati rurali destinati ad attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.
 - c. realizzazione di recinzioni unicamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali;
 - d. realizzazione di strutture di piccole dimensioni, aventi caratteristiche di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo, sprovvisti di strutture in muratura, aperti su due lati, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola per le esigenze del fondo in conduzione, per la conservazione di attrezzi, per la manutenzione territoriale silvo-pastorale e boschiva previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.
5. In caso di cessazione dell'attività agricola oltre alla disciplina di cui all'Art.8 comma 3 è necessario verificare le seguenti prescrizioni:
- a. produzione della certificazione in termini di legge relativa alla dismissione dell'azienda;
 - b. il terreno, relativo all'attività dismessa, deve conservare la vocazione agricola per effettuare le attività consentite, di cui al comma 2;
 - c. gli edifici di origine rurale esistenti possono essere recuperati previo parere vincolante della Commissione Paesaggio;
 - d. sono sempre fatte salve tutte le leggi e le normative di settore inerenti alle attività sopra specificate.
 - e. In questi Ambiti sono consentiti solo gli interventi coerenti con i disposti dell'Art.11 delle NTA del PTCP.

Art.23 - Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico | AAs

1. Definizione e obiettivi

Gli Ambiti rappresentano, ai sensi dell'art. 15 della NTA del PTCP, i "Comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'Art. 15 del PTCP" particolarmente idonei allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa e di valore ambientale nel contesto sovra-comunale.

2. Attuazione degli interventi

- a. Come da disciplina di cui all'Art.22 comma 4.
- b. Le distanze per le edificazioni previste nelle zone contigue alle aree agricole strategiche, alla presenza di strutture agricole esistenti, rispetteranno la normativa vigente (comma 5 art.15 della NTA del PTCP).
- c. In questi Ambiti sono consentiti solo gli interventi coerenti con i disposti dell'Art.11 delle NTA del PTCP.
- d. Gli interventi nei boschi seppur finalizzati al consolidamento del sistema ecologico ambientale, dovranno rispettare la classe di trasformabilità del bosco prevista dal vigente PIF.

Art. 24 - Ambito destinato all'attività agricola con valore ecosistemico | AAe

1. Definizione e obbiettivi

Gli Ambiti comprendono spazi aperti inedificati che emergono per gli alti valori ecologici e ambientali. Gli obbiettivi del PGT sono mirati a garantire la salvaguardia dei caratteri esistenti evitando interventi di trasformazione anche se legati all'attività agricola, nonché la realizzazione di interventi di valorizzazione dei caratteri naturalistici esistenti e degli edifici di carattere storico.

2. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente Art.7:

- (R) residenziale
- (P) produttiva
- (D) direzionale, turistico-ricettiva e servizi privati
- (C) commerciale

3. Indici urbanistici ed edilizi

Secondo i parametri stabiliti dal Titolo III art. 59 della L.R. 12/2005 e con le modalità di cui al successivo comma 4.

4. Attuazione degli interventi

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. I diritti edificatori legati al comma 3 possono essere realizzati esclusivamente all'esterno degli Ambiti.

In questi Ambiti sono consentiti solo gli interventi coerenti con i disposti dell'Art.11 delle NTA del PTCP.

Gli interventi nei boschi seppur finalizzati al consolidamento del sistema ecologico ambientale, dovranno rispettare la classe di trasformabilità del bosco prevista dal vigente PIF.

CAPO IV – INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 25 - Definizione

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998.
2. Ai fini del calcolo delle superfici si utilizzano i seguenti parametri:
 - a. Superficie Lorda (SL): come definita all'art. 4 delle presenti norme.
 - b. Superficie di Vendita (S.d.V.): come definita dalla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.
3. Per destinazione commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio esercitata da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
 - la presenza di personale addetto alla vendita;
 - lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio;
 - l'accesso libero e diretto del pubblico.
4. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita. Tali superfici non concorrono in ogni caso alla determinazione della superficie di vendita.
5. È considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso se avente accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o se legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
6. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
 - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
 - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100.
7. Per destinazione assimilata a quella commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani.

Art.26 - Classificazione delle attività commerciali

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
 - a. Esercizi di Vicinato (EV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq;
 - b. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;

- c. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- d. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.;
- e. Centri commerciali naturali.

Art.27 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata

1. È ammesso l'insediamento di Esercizi di Vicinato (EV) in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato ad eccezione degli ambiti dove espressamente escluso.
2. È ammesso l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) laddove non escluso dalle presenti norme previa verifica di compatibilità con il tessuto esistente, di verifica della dotazione di aree per servizi e parcheggi e dei requisiti di accessibilità.
3. Non è ammesso l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita e di attività di commercio all'ingrosso.

Art.28 - Parcheggi pertinenziali a servizio delle attività commerciali

1. La dotazione di parcheggi pertinenziali per nuove funzioni commerciali a esclusione degli esercizi di vicinato è dovuta ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., nelle quantità minime richieste dalla legge n. 1150/42 art. 41-sexies.
2. In caso di realizzazione in soprassuolo di una nuova area destinata a parcheggio la stessa dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di 1 albero a pronto effetto con circonferenza minima del tronco pari a 20 cm, per ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi ecosistemici. In alternativa, laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco o in accordo con l'Amministrazione, la piantumazione potrà essere effettuata in altre aree pubbliche valutando la classe di grandezza e la specie arborea più idonea. La piantumazione è dovuta anche per gli interventi di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente in caso di cambio d'uso dell'immobile a cui il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità.

Art.29 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di attività di vendita al dettaglio fino a 150 mq di superficie di vendita sono soggetti a previa comunicazione al Comune.
2. Per le MSV l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Art.30 Dotazioni di servizi

1. Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010 e s.m.i., in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:
 - a. Esercizi di Vicinato: 75% della SL, ad eccezione dei casi previsti al successivo comma 4;
 - b. Medie Strutture di Vendita: 100% della SL.
2. Le aree per servizi pubblici da destinare a parcheggi non potranno essere inferiori al 50% della dotazione complessiva.
3. In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali le dotazioni previste sono indicate al precedente comma 1.
4. Gli Esercizi di Vicinato non determinano la necessità di reperire nuova dotazione nel NAF.
5. Le dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale o, in alternativa, totale o parziale monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.
6. I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici inferiori a mq 150,00 di SL, con opere o senza opere, da altre funzioni in attività commerciali e di artigianato di servizio, non comportano il reperimento di eventuali aree per servizi aggiuntive.

TITOLO III: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.31 - Dotazioni di servizi

1. Ai Piani Attuativi approvati, le cui convenzioni sono già sottoscritte, continua ad applicarsi, fino al termine di validità delle stesse, per come eventualmente prorogati, anche in forza di proroghe ex lege, la disciplina urbanistica comunale previgente all'approvazione della variante generale del PGT. Le varianti ai suddetti piani e le modifiche alle relative convenzioni non possono comportare un incremento della capacità edificatoria, fatto salvo quanto previsto al successivo periodo, e/o una diminuzione delle aree standard in esse previste e si avvalgono e sono approvati ai sensi della disciplina urbanistica comunale previgente l'approvazione della variante generale del PGT.

Art.32 - Dergoghe

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della LR 12/05, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme.
2. Le deroghe sono sempre ammesse per interventi finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche, anche nel caso comportino incrementi volumetrici oltre l'indice edificatorio.

Art. 33 - Saturazione edificatoria delle aree

1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT.
2. Ai fini della verifica di saturazione si considera il l'Area di pertinenza urbanistica" di cui all'Art.4 comma 5.
3. Sono irrilevanti frazionamenti di aree intervenuti successivamente ai titoli assentiti e realizzati per la parte già utilizzata quale pertinenza in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi.

Art.34 - Norma finale

1. Ad avvenuto completamento degli interventi, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.