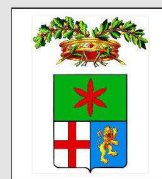




COMUNE DI

**MISSAGLIA**

PROVINCIA DI LECCO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

PARTE PRIMA \*

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE  
AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE  
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014

adozione delibera C. C. n° 48 del 03.11.2021  
approvazione delibera C. C. n° del .2022

il tecnico

il Sindaco

Assessore Urbanistica

responsabile Area Tecnica

dott. arch. Marielena Sgroi

sig. Bruno Crippa

ing. Paolo Redaelli

arch. Maurizio Corbetta

\* elaborato modificato a seguito controdeduzioni  
osservazioni e recepimento pareri

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## I N D I C E

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Pagina
ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE .....	1
<b>ART. 2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI</b>	<b>2</b>
ART. 2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE	2
ART. 2.2 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA	2
ART. 2.3 - IT = INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	2
ART. 2.4 - IF = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	2
ART. 2.5 - CU = CARICO URBANISTICO	2
ART. 2.6 - DT = DOTAZIONI TERRITORIALI	2
ART. 2.7 - SEDIME	2
ART. 2.8 - SCOP= SUPERFICIE COPERTA	3
ART. 2.9 - SP= SUPERFICIE PERMEABILE	3
ART. 2.10- IPT/IPF = INDICE DI PERMEABILITÀ	3
ART. 2.11- IC = INDICE DI COPERTURA	3
ART. 2.12 STOT= SUPERFICIE TOTALE	3
ART. 2.13 SL= SUPERFICIE LORDA	3
ART. 2.14 SU= SUPERFICIE UTILE	3
ART. 2.15 SA= SUPERFICIE ACCESSORIA	3
ART. 2.16 SC= SUPERFICIE COMPLESSIVA	4
ART. 2.17 SCAL= SUPERFICIE CALPESTABILE	4
ART. 2.18 SAGOMA	4
ART. 2.19 VT= VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA	4
ART. 2.20 PIANO FUORI TERRA	4
ART. 2.21 PIANO SEMINTERRATO	4
ART. 2.22 PIANO INTERRATO	5
ART. 2.23 SOTTOTETTO	5
ART. 2.24 SOPPALCO	5
ART. 2.25 NUMERO DEI PIANI	5
ART. 2.26 ALTEZZA LORDA	5
ART. 2.27 ALTEZZA DEL FRONTE	5
ART. 2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO	5
ART. 2.29 HU= ALTEZZA UTILE	5
ART. 2.30 DISTANZE	5
ART. 2.31 VOLUME TECNICO	6
ART. 2.32 EDIFICIO	6
ART. 2.33 EDIFICIO UNIFAMIGLIARE	6
ART. 2.34 PERTINENZA	6
ART. 2.35 BALCONE	6
ART. 2.36 BALLATOIO	6
ART. 2.37 LOGGIA/LOGGIATO	6

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
 PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>ART. 2.38 PENSILINA</b>	<b>6</b>
<b>ART. 2.39 PORTICO/PORTICATO</b>	<b>6</b>
<b>ART. 2.40 TERRAZZA</b>	<b>6</b>
<b>ART. 2.41 TETTOIA</b>	<b>7</b>
<b>ART. 2.42 VERANDA</b>	<b>7</b>
<b>ART. 2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO</b>	<b>7</b>
<b>ART. 2.44 AU= ALTEZZA URBANISTICA</b>	<b>7</b>
<b>ART. 2.45 VU= VOLUME URBANISTICO</b>	<b>7</b>
<b>ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE</b>	<b>7</b>
<b>3.1- DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI</b>	<b>7</b>
<b>3.2- DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI</b>	<b>8</b>
<b>3.3- DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE</b>	<b>8</b>
<b>3.4- STERRI E RIPORTI</b>	<b>8</b>
<b>3.5- PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO</b>	<b>8</b>
<b>3.6- P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	<b>8</b>
<b>3.7- DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI</b>	<b>9</b>
<b>3.8- VD - VERDE DRENANTE</b>	<b>9</b>
<b>3.9- ATTIVITÀ INSALUBRI ESISTENTI NEL CENTRO EDIFICATO</b>	<b>9</b>
ART. 4 - CALCOLO DEL VOLUME- VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITA' EDILIZIA .....	9
ART. 5 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA .....	12
ART. 6 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI .....	13
ART. 7 - ARRETRAMENTI MINIMI .....	14
7.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE .....	14
7.2- DAI CONFINI .....	16
7.3- TRA GLI EDIFICI .....	17
ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE .....	18
ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO .....	15
<b>ART. 10 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>19</b>
ART. 11 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	20
ART. 12 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	20
ART. 13 - URBANIZZAZIONE PRIVATE .....	20

## **TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

ART. 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	21
ART. 14.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) .....	22
ART. 14.2 – AMBITI DI RECUPERO URBANO (RU) ....	22
ART. 14.3 – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA ....	22
ART. 14.4- PIANI ATTUATIVI (P.A.) .....	22
ART. 14.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) .....	23
ART.14.6 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	23
ART. 14.7—PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ( P.d.C) .....	24
ART. 14.8—NORME SPECIALI INDIVIDUATE PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA .....	24
ART. 14.9- ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.) EDILIZIA CONVENZIONATA .....	24
ART. 14.10 – EDIFICAZIONE ESISTENTE .....	24
<b>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI</b>	
ART. 15 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	25
ART. 16 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE .....	27
ART. 17 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI .....	27
<b>ART. 18 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO</b>	<b>27</b>
<b>18.1 - INDAGINI AMBIENTALI</b>	<b>27</b>
<b>18.2 - PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON</b>	<b>27</b>
<b>18.3 – DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' INSALUBRI</b>	<b>28</b>
ART. 19 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....	28

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
 PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 20 -	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	29
ART. 20.1 – CS –	CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	29
ART. 20.1 a –	NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE .....	37
ART. 20.1 b –	DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	44
ART. 20.2 BV –	.VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE E BARRIERA A VERDE	52
ART. 20.3	REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE (MODALITA' COMPENSATIVE) .....	53
ART. 20.4	PRESCRIZIONI DI TUTELA ARCHEOLOGICA.....	54
ART. 20.5	LE CORTINE EDILIZIE ED IL SISTEMA DELLE CASCINE DI IMPIANTO STORICO .....	55
ART. 21 -	NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI .....	71
ART. 21.1 VS -	VILLE STOTICHE CON PARCO VC VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE	72
ART. 21.2 VV1 -	VILLE CON GIARDINO IN CONTESTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI SENSIBILI .....	74
ART. 21.3 VV2	VILLE CON AMPI CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE VV3 VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE	77
ART. 21.4 R1 -	RESIDENZIALE INTENSIVO .....	82
ART. 21.5 R2 -	RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	84
ART. 22 -	NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI .....	87
ART. 22.1 - I -	INDUSTRIALE - .....	88
ART. 22.2- C –	COMMERCIALE .....	92
ART. 22.2 a -	NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI .....	94

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
 PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 23.1 - PARCO REGIONALE DI MONTEVECCHIA E VALLE DEL CURONE (L.R. N°77 DEL 16.09.1983) .....	96
ART. 23.2 - ZONA DI CONSERVAZIONE SPECIALE ZSC IT2030006 VALLE SANTA CROCE E VALLE DEL CURONE .....	98
<b>ART. 23.3 – PARCO DI MONTEVECCHIA E DELLA VALLE DEL CURONE- L.R. 13/2019</b>	99
ART. 24 - IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI .....	100
ART. 25 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA ....	101
ART. 25.1.1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE	101
ART. 25.1.2 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (L.R. 12/2005 E S.M.I.) AREE AGRICOLE EDIFICABILI	102
ART. 25.1 a - ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE .....	105
ART. 25.1 b - AMBITO AGRICOLO ANTROPIZZATO – EDIFICI ESISTENTI .....	106
ART. 25.1 c - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE- AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005 E S.M.I. ....	106
ART. 25.1 d - AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE .....	106
ART. 25.1e - AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE .....	107
ART. 25.2 - AMBITI BOSCATI .....	107
ART. 25.3 - RETE ECOLOGICA COMUNALE ( REC) .....	109
ART. 26 - ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE .....	110
ART. 26.1 - DISPOSIZIONI NORMATIVE SPECIALI .....	113
ART. 27 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI	114
ART. 28 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO .....	114
ART. 29 - AMBITI SPECIALI .....	115
ART. 29.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	115
ART. 29.2 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUA POTABILE .....	116
ART. 29.3 - ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI	116

COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 30 - VIABILITA'	117
ART. 30.1 - AREE PER LA VIABILITA'	117
ART. 30.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE	118
ART. 30.3 - ALBERATURE STRADALI	118
ART. 30.4 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	119
ART. 30.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO	119
ART. 31 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO	120
ART. 32 - NORME SPECIALI PER GLI ELETTRODOTTI IMPIANTI PER CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	122
ART. 33 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	123
ART. 33.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	123
ART. 33.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	124
ART. 33.3 - PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE	124
ART. 33.4 a - AGGIORNAMENTO RETICOLO IDRICO MINORE	125
ART. 33.4 b - AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO	125
ART. 33.4 c - AMBITI DI TUTELA INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA	125
ART. 34 - DEROGHE	126
ART. 35 - NORME FINALI	126

**ABC: TESTO VARIANTE**

**ABC: TESTO modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri pervenuti**



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE**

La L.R. 12/005 prevede per i comuni superiori ai 2.000 abitanti la redazione dei tre atti di seguito indicati: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole. Ai fini di una miglior lettura della parte normativa nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al piano delle regole che al piano dei servizi.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sono tutti all'interno del tessuto urbano consolidato; la loro attuazione è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalla schede normative di seguito riportate.

Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell'elaborato grafico progettuale contenute negli elaborati di seguito indicati, regolamentate dalle norme tecniche di attuazione.

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei servizi
- Tavola di progetto del Piano delle Regole

Il nuovo piano del governo del territorio è stato redatto in adeguamento al P.T.R. in relazione alla soglia del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014, con l'applicazione del criterio del bilancio ecologico e secondo i criteri regionali del P.T.R. nel merito della carta del consumo di suolo e del fabbisogno abitativo.

Unitamente al nuovo piano del governo del territorio è stato redatto il nuovo regolamento edilizio comunale, secondo le indicazioni della D.G.R. n° 695 del 24.10.2018 pubblicata sul BURL n° 44- Serie Ordinaria del 31.10.2018 e, conseguentemente, sono state integrate le norme tecniche di attuazione attraverso l'inserimento delle definizioni urbanistiche uniformi anche rispetto alle definizioni che hanno influenza sui parametri edilizio- urbanistici.

## **ART. 2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione delle seguenti definizioni tecniche uniformi ai sensi della D.g.r. 24.10.2018 n° XI/695 – BURL – Serie Ordinaria n° 44 del 31.10.2018

### **ART. 2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE**

Si definisce Superficie territoriale 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. Essa è espressa in mq.

### **ART. 2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA**

Si definisce superficie fondiaria 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.

### **ART. 2.3 - IT = INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE**

Si definisce indice di edificabilità territoriale la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

### **ART. 2.4 - IF = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA**

Si definisce indice di edificabilità fondiaria la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

### **ART. 2.5 - CU = CARICO URBANISTICO**

Si definisce carico urbanistico il 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.

### **ART. 2.6 - DT= DOTAZIONI TERRITORIALI**

Sono da considerarsi dotazioni territoriali le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli 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.

### **ART. 2.7 - SEDIME**

Si definisce Sedime l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**ART. 2.8 - SCOP= SUPERFICIE COPERTA**

E' da considerarsi superficie coperta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

**ART. 2.9 - SP= SUPERFICIE PERMEABILE**

E' da considerarsi superficie permeabile la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**ART. 2.10 - IPT/IPF = INDICE DI PERMEABILITÀ**

Si definisce indice di permeabilità il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**ART. 2.11 - IC = INDICE DI COPERTURA**

Si definisce indice di copertura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**ART. 2.12 STOT= SUPERFICIE TOTALE**

E' da considerarsi superficie totale la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

**ART. 2.13 SL= SUPERFICIE LORDA**

E' da considerarsi superficie lorda la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**ART. 2.14 SU= SUPERFICIE UTILE**

E' da considerarsi superficie utile la 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.

**ART. 2.15 SA= SUPERFICIE ACCESSORIA**

E' da considerarsi superficie accessoria la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto 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, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie 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 per la 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;

Gli accessori sottotetti non abitabili devono avere un soffitto inclinato con pendenza minima del 35% e non devono presentare un'altezza massima superiore a ml. 2,00 all'intradosso del colmo. L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi. Sono ammesse aperture in falda con tipologia lucernari sino al raggiungimento di un rapporto illuminante massimo pari ad 1/20.

- 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 e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

**ART. 2.16 SC= SUPERFICIE COMPLESSIVA**

E' da considerarsi superficie complessiva la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\%SA$ )

**ART. 2.17 SCAL= SUPERFICIE CALPESTABILE**

E' da considerarsi superficie calpestabile la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

**ART. 2.18 SAGOMA**

E' da considerarsi sagoma la 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 1,5 m.

**ART. 2.19 VT= VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA**

Si definisce volume totale o volumetria complessiva il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**ART. 2.20 PIANO FUORI TERRA**

E' da considerarsi piano fuori terra il 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.

**ART. 2.21 PIANO SEMINTERRATO**

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

**ART. 2.22 PIANO INTERRATO**

E' da considerarsi piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**ART. 2.23 SOTTOTETTO**

E' da considerarsi sottotetto lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**ART. 2.24 SOPPALCO**

E' da considerarsi soppalco la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**ART. 2.25 NUMERO DEI PIANI**

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

**ART. 2.26 ALTEZZA LORDA**

Si definisce altezza lorda 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.

**ART. 2.27 ALTEZZA DEL FRONTE**

Si definisce altezza del fronte l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

**ART. 2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

Si definisce altezza dell'edificio l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

**ART. 2.29 HU= ALTEZZA UTILE**

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

**ART. 2.30 DISTANZE**

Si definisce distanza 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.

**ART. 2.31 VOLUME TECNICO**

Sono da considerarsi 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.).

**ART. 2.32 EDIFICIO**

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

Gli edifici accessori dovranno avere una altezza pari a 2,50 m. e le autorimesse una altezza pari a 2,60 m.

**ART. 2.33 EDIFICIO UNIFAMILIARE**

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

**ART. 2.34 PERTINENZA**

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

**ART. 2.35 BALCONE**

Si definisce balcone un 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.

**ART. 2.36 BALLATOIO**

Si definisce ballatoio un 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.

**ART. 2.37 LOGGIA/LOGGIATO**

Si definisce loggia/loggiato un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**ART. 2.38 PENSILINA**

Si definisce pensilina un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**ART. 2.39 PORTICO/PORTICATO**

Si definisce portico/porticato un 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.

**ART. 2.40 TERRAZZA**

Si definisce terrazza un 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.

**ART. 2.41 TETTOIA**

Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**ART. 2.42 VERANDA**

Si definisce Veranda un 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.

**ART. 2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO**

E' da intendersi superficie scolante impermeabile dell'intervento la superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**ART. 2.44 AU= ALTEZZA URBANISTICA**

E' da considerarsi altezza urbanistica l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

**ART. 2.45 VU= VOLUME URBANISTICO**

E' da considerarsi volume urbanistico il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

**ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE**

**3.1 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto.

La realizzazione di altre strutture che assumo la consistenza di manufatto, seppur non computati nel calcolo del volume devono mantenere la distanza dal confine determinata dal codice civile, fatto salvo stipula di convenzione trascritta e registrata con la proprietà confinante.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto).

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5.00 m.

La distanza dai confini può essere derogata da un atto di convenzione registrato e trascritto che definisca la servitù. **La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10 metri per le pareti finestrate nella parte fronteggiante ed eventuali minori distanze consolidate nel corso degli anni.**

Nel caso di costruzione di entrambe le proprietà in aderenza al confine, ciò dovrà avvenire così da realizzare un unico edificio, qualora l'edificazione avvenga in contemporanea, in alternativa la facciata a confine dovrà essere finita come le facciate principali. L'accordo tra i confinanti dovrà essere regolamentato da apposita convenzione registrata e trascritta.

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle costruzioni accessorie: autorimesse e tettoie, purchè di altezza massima inferiore a metri 2,50 e metri 2,60 per le autorimesse misurati dall'intradosso strutturale al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali. In caso di copertura a falde, il punto più alto dell'estradosso della copertura dovrà avere un'altezza massima non superiore a metri 3,00.

Qualora le suddette costruzioni accessorie siano poste sul confine deve essere presentata apposita convenzione registrata e trascritta.

### **3.2 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI**

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto.

### **3.3 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T.; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

### **3.4 - STERRI E RIPORTI**

La quota naturale del terreno di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione, originaria pre- esistente, può essere sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,00 metro, rispetto alla quota originaria naturale, per esigenze derivanti dalla necessità di livellare una depressione del terreno o adeguare lo stesso alla quota stradale. I muri di contenimento devono ottemperare all'esigenza, geologicamente comprovata, di trattenere la spinta delle terre verso le aree limitrofe. E' ammesso l'eventuale riempimento rispetto al muro di contenimento con riporti di terra sino al limite massimo di 0,50 m. si prescrive inoltre il divieto di alterare la morfologia dei terrazzamenti esistenti.

### **3.5 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO**

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

### **3.6 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi



### **3.7 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI**

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.

Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa.

### **3.8 - VD - VERDE DRENANTE**

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti. In presenza di costruzioni interrato la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,40, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso. I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

Le superfici che vengono utilizzate per la verifica del verde drenante potranno concorrere anche alla verifica dovute per legge in tema di invarianza idraulica ed idrogeologica.

### **3.9 - ATTIVITÀ INSALUBRI ESISTENTI NEL CENTRO EDIFICATO**

Le attività esistenti alla data di adozione del Piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento / ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di II classe o che posano creare molestie, sia acustiche che odorogene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

## **ART. 4 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA**

La determinazione del volume degli edifici esistenti deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume urbanistico delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani purchè inferiore a metri 3,50. Per altezze superiori a 3,50 il computo sarà effettuato considerando l'altezza effettiva.

Il volume degli accessori dovrà essere calcolato con le medesime modalità di cui al comma precedente avendo come riferimento la s.l.p. dei singoli locali ragguagliata al 60% in relazione alle definizioni unitarie.

Il calcolo del volume relativo dell'ultimo piano abitabile delle costruzioni, se a copertura piana sarà calcolato virtualmente pari a m. 2,70, qualora quest'ultimo sia a copertura inclinata dovrà essere calcolato considerando un'altezza media virtuale pari a m.2,70.

Le solette interpiano e la copertura dell'edificio, ai fini della determinazione del calcolo del volume vengono calcolate virtualmente pari a 0,30 cm, indipendentemente dal reale pacchetto di isolamento realizzato ai fini dell'efficientamento energetico dell'edificio.

Nel caso di edifici industriali- artigianali e commerciali o ad essi assimilabili l'altezza suddetta si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena in caso di copertura ad arco.

Nel caso di interventi di recupero funzionale relativi agli edifici appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione, il calcolo deve far riferimento alla sagoma dell'edificio esistente, ovvero all'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione gli spessori dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni, non sono da calcolarsi al fine delle verifiche dei parametri volumetrici, qualora con l'intervento di riqualificazione energetica si raggiungano almeno i limiti di trasmittanza del singolo elemento opaco verticale previsti nella D.G. n° 6480 del 30.07.2015 paragrafo 3.1. Il rispetto dei predetti parametri è elemento sufficiente per lo scomputo dei volumi; non è necessario il raggiungimento di quanto prescritto dalla legge vigente in materia, poiché il disposto normativo, costituisce un incentivo di P.G.T, per agevolare l'efficientamento energetico degli edifici e per il mantenimento della struttura storica dei muri.

Non sono altresì da computare ai fini della determinazione delle verifiche volumetriche:

- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- l'edificazione accessoria per la coltivazione ortofrutticola in ambito agricolo ed i manufatti di cui all'attività edilizia libera così come meglio definito in apposito allegato del regolamento edilizio.
- Negli ambiti residenziali le strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di giardini, di terrazze, di balconi (quindi è escluso l'utilizzo per ricovero automezzi e / o ripostiglio), pergolati, gazebo.  
Le suddette strutture non sono ammesse in ambito di centro storico e negli ambiti agricoli e dovranno avere le caratteristiche di seguito precisate

#### Elementi accessori per l'utilizzo e il godimento dello spazio aperto

Le strutture d'arredo devono essere realizzate ad una distanza minima di mt. 1,5 dal confine di proprietà e devono essere realizzate con struttura leggera (legno, ferro, plastica) semplicemente appoggiata (fissata con bulloni e non cementata) sia al terreno che ai fabbricati esistenti.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume.

Sono considerati arredi da giardino:

- a) manufatti chiusi in legno (casette in legno) per un massimo di mq 6,00 per ogni giardino con una altezza massimo di mt. 2,30;
- b) voliere e recinti; nella misura di 15 mq per ogni lotto di pertinenza all'unità immobiliare;
- c) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a mt. 2,50, nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare. Tali elementi devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 10,00 dai fabbricati circostanti, se in aderenza al fabbricato il comignolo deve oltrepassare la copertura, nel rispetto del regolamento d'igiene; Tutti manufatti come sopra indicati nella lettera "a" non sono ammessi nei Nuclei di antica formazione. Tutti manufatti come sopra indicati nella lettera a-b-c- possono essere realizzati senza necessità di preventiva comunicazione o licenza di costruzione.

#### Pergolato

Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.

La distanza minima dai confini deve essere di mt.1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro dell'indice drenante prescritto.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, ne del volume.

L'altezza massima del manufatto deve essere inferiore a mt 3.00. L'area interessata non potrà superare i 20 mq per ogni unità immobiliare di riferimento.

#### Gazebo

Gazebo è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura.

La copertura può essere realizzata con materiali rigidi. (es. lamiera di metallo preferibilmente in rame ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile dai confini deve essere di almeno mt.1,50.

L'altezza massima del manufatto dovrà essere inferiore a mt 3.00;

Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro dell'indice drenante prescritto.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, ne del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 20 mq. per i privati e di mq. 100 per gli operatori commerciali, tali parametri non sono applicabili nell'ambito delle "attività ludico ricreative e ricettive sottoposta a norma speciale".

## **ART. 5 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA**

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

Nei progetti, in cui si presenta la casistica di cessioni di volumetrie, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo deve essere presentato al comune apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari nell'ambito delle stesse categorie omogenee, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea, l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di altri Comuni.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del [P.G.T.\(03.11.2021\)](#), è considerata la situazione catastale esistente. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data. Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica.

## **ART. 6 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI**

L'altezza delle costruzioni è misurata dalla quota del marciapiede, ove esistente, o dalla quota della strada, con l'aggiunta di una quota pari a 0,15, da cui il lotto ha l'accesso principale.

In casi particolari ossia in lotti con presenza di più accessi e/o strade con significative pendenze la quota di riferimento viene stabilita in loco in contraddittorio con il responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

L'altezza degli edifici residenziali è misurata:

- Sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile se con copertura piana o nel punto medio se a copertura inclinata. In presenza di veletta e/o parapetto, al filo inferiore di gronda.
- Nel caso di edifici con presenza di sottotetti agibili e non abitabili l'altezza dell'immobile viene calcolata come previsto dal punto precedente
- Nel caso di sottotetti agibili, non abitabili e non accessibili l'altezza media massima deve essere pari a metri 2,00 e, se con copertura a falde, avere una pendenza del 35%

L'altezza degli edifici industriali e commerciali è misurata:

- Sino al piano di imposta delle travi di copertura
- Sono esclusi dal calcolo dell'altezza la veletta e/o parapetto sino ad un massimo di metri 2,00 ed i volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili) i quali dovranno essere contenuti nel limite di altezza massima pari a metri 2,50 oltre l'altezza massima.

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Le solette interpiano e la copertura dell'edificio, ai fini della determinazione del calcolo dell'altezza vengono calcolate virtualmente pari a 0,30 cm, indipendentemente dal reale pacchetto di isolamento realizzato ai fini dell'efficientamento energetico dell'edificio.

## **ART. 7 - ARRETRAMENTI MINIMI**

### **7.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE**

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a 1,50 m. di sporgenza.

Negli interventi da realizzarsi in ambiti di centro storico volti alla riqualificazione energetica degli edifici deve essere mantenuto l'allineamento del colmo e della gronda. L'intervento può essere oggetto di deroga al presente disposto normativo qualora l'intervento coinvolga l'intera copertura del corpo di fabbrica a cui si riferisce.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzoneamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate, in funzione della situazione dello stato dei luoghi, al fine di garantire, anche radialmente, la conservazione delle fasce di rispetto dovute per legge.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area; per le zone agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso 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.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, deve essere preso in considerazione il limite della sede stradale, così come indicato nel Regolamento Attuativo del Codice della Strada, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G.T. o da piani esecutivi.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola di piano, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzera della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone di centro storico, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, oltre che alla tavola di progetto dello studio viabilistico (PUT) parte integrante degli elaborati di piano.

## 7.2 - DAI CONFINI

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli [ed in particolare per quanto riguarda i piccoli manufatti accessori, i quali non concorrono al calcolo del volume a quanto previsto dal precedente articolo 4 delle presenti norme.](#)

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

- a-** 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione.

- b-** 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona o convenzioni tra i confinanti al fine del rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10,00 per le parti di pareti fronteggianti, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostrì, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti e i disposti normativi del Codice Civile.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici.



### **7.3 - Tra gli edifici**

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, e canne fumarie e di esalazione, come specificato ai precedenti articoli.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.

Nelle zone tessuto consolidato è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 7.1.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti finestrate di queste debbono essere rispettate le distanze minime di 10 metri così come previsto per legge.

## **ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a-** Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b-** Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c-** Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d-** Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

### **Superficie minima degli alloggi**

La superficie minima degli alloggi per l'edificio non potrà essere inferiore a 65 mq. di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a 40 mq. fatto salvo le disposizioni particolari previste per il centro storico e nuclei di antica formazione.

## **ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO**

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, attività produttive, attività commerciali di grande distribuzione, allevamenti di animali, le discoteche e simili.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

In caso di cambio di destinazione d'uso deve comunque essere reperita la dotazione di parcheggi privati nel quantitativo previsto nell'apposito capitolo delle presenti norme, in relazione alla funzione che si andrà ad insediare.

Qualora non fosse possibile la loro localizzazione la quota dovrà essere monetizzata in tutto e/o in parte.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

## **ART. 10- INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA**

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.", nonché del "Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" pubblicato sul BURL Supplemento n° 48 del 27.11.2017 nonché del Regolamento Regionale n° 8 del 19.04.2019 si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

### **DEFINIZIONI**

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento  
Comune di Missaglia : criticità idraulica (A – alta)

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti normativi di cui al regolamento sopra indicato.

### **ART. 11- URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato
- l - attrezzature cimiteriali.

### **ART. 12- URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20 e s.m.i.

### **ART. 13 - URBANIZZAZIONI PRIVATE**

Per i lotti edificabili nel Piano del Governo del Territorio non provvisti di urbanizzazioni primarie, vi è l'obbligo di realizzare, secondo le modalità previste per legge, a carico del privato i sottoservizi necessari e funzionali alla realizzazione degli interventi (fognatura acque chiare, scure ecc..) in allacciamento alle reti comunali. Quanto sopra verrà realizzato dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

### **NORMA SPECIALE**

Nell'ambito della realizzazione degli interventi edilizi, qualora si ravvisi l'esigenza poiché vi è una carenza di urbanizzazioni e/o problematiche di natura viabilistica, l'Amministrazione Comunale può richiedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti al Comune per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio, previo formalizzazione di apposito accordo sottoscritto con il Comune.

### **NORMA SPECIALE DI CUI ALLA LETTERA B**

Negli elaborati di piano sono stati individuati gli ambiti di Valle Santa Croce e C.na Pianette con la **LETTERA B** e sottoposti i comparti ad un disposto regolamentare particolare, poiché i contesti edificati in zona agricola sono sprovvisti di sistema fognario.

La variante di P.G.T. prevede che qualsiasi tipo di intervento venga effettuato sugli immobili esistenti nei suddetti comparti dovranno corrispondere al Comune un contributo stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alla qualificazione della richiesta formulata.

In presenza di interventi che prevedano il pagamento al comune del contributo concessorio e/o, in caso di cambio di destinazione d'uso, la monetizzazione delle aree standard, le somme verranno destinate dal Comune, unitamente ai contributi di cui al paragrafo precedente, per la realizzazione di impianti di fitodepurazione.

Gli ambiti territoriali siti in località Pianette e località Santa Croce, privi di collettori fognari, non potranno realizzare interventi edilizi sino alla risoluzione della problematica dello smaltimento delle acque reflue e degli smaltimento fognario, anche con metodologie di tipo diverse rispetto alla fitodepurazione.

In merito alle previsioni di realizzazione del nuovo impianto di fitodepurazione in località Santa Croce, si rimanda alle valutazioni tecniche della competente ARPA in merito alle soluzioni costruttive da adottare affinché non si generi molestia odorigena all'abitato, in virtù della ridotta distanza dagli edifici residenziali, nonché ai fini dell'applicabilità dei disposti di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento del 04.02.1977

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **ART. 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

#### **A - Strumento urbanistico attuativo**

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui all'art. 87 e successivi della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 31/2014– vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Piani di Recupero Urbano (R.U.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 10 Permesso di costruire convenzionato (PdC) art. 28 bis del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.

**B - Intervento diretto**

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)
- 5 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

**C - Programmi urbanistici**

- 1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2 Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

**ART. 14.1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

**ART.14.2 - AMBITI DI RECUPERO URBANO (RU)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti ad ambito di ristrutturazione urbana sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

**ART.14.3 - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti ad ambito di rigenerazione urbana sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

**ART. 14 .4 - PIANI ATTUATIVI (P.A.)**

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole della variante di P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento nel Piano delle Regole e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici.

#### **ART.14.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)**

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpate i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

#### **ART.14.6 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Missaglia (Lc), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

In caso di non attuazione degli interventi edificatori e delle opere pubbliche e/o di parziale realizzazione degli interventi entro i termini convenzionali, dovrà essere sottoposto agli atti del comune un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.

Rientrano nella medesima fattispecie, di cui al comma precedente, i piani attuativi approvati da parte dell'organo comunale competente per i quali non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica nei termini necessari e funzionali per la realizzazione delle opere pubbliche e comunque entro i dieci anni dalla approvazione dello stesso.

I piani di lottizzazione, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica, sono da intendersi conclusi nel momento in cui sono stati assolti tutti gli impegni previsti nella medesima verso il Comune ed in particolare il collaudo delle opere pubbliche con la relativa presa in carica da parte del Comune e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard pubblici.

In particolare per quanto attiene i programmi integrati di intervento in essere si demanda ai disposti normativi e regolamentari di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per i piani attuativi ed i P.I.I. convenzionati per cui è in essere una convenzione urbanistica ancora vigente è intervenuta una nuova negoziazione si deve avere come riferimento il nuovo assetto pianificatorio definito nell'ambito del nuovo piano del governo del territorio.

#### **ART.14.7 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

#### **ART.14.8 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATE PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

#### **ART. 14.9 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.)- EDILIZIA CONVENZIONATA**

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

Il P.G.T. non prevede l'attuazione degli interventi con Programmi integrati di intervento e/o Edilizia Convenzionata/ housing sociale. L'amministrazione comunale può attivare tali procedure di intervento per ambiti compresi nel Piano delle Regole attraverso variante urbanistica e relativa procedura di verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica.

#### **ART. 14.10– EDIFICAZIONE ESISTENTE**

Gli edifici esistenti, ricadenti all'interno degli ambiti soggetti a previsioni specifiche, in mancanza dello strumento attuativo, possono effettuare interventi edilizi qualificabili in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo, previo conseguimento di titolo abilitativo edilizio ed autorizzazione ambientale ove dovuta ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i.

Vengono fatti salvi i disporsi di salvaguardia contenuti nelle schede normative delle Norme Tecniche di Attuazione (parte seconda) relative ai singoli comparti.



### **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

#### **ART. 15 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI**

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica, è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

#### **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

CS - Centro storico e nuclei di antica formazione

- Cascine di impianto storico

BV - Verde ambientale di protezione – barriera verde

#### **IL SISTEMA DELLE VILLE CON PARCHI E GIARDINI**

VS - Ville storiche con parco ( volume esistente)

VC - Ville contemporanee con giardino di valore ambientale

VV1- Ville con giardino in contesti territoriali ed ambientali sensibili (volume esistente)

VV2- Ville con ampi contesti verdi di valore ambientale (0,30 mc/mq)

VV3- Ville con contesti verdi di valore ambientale (0,50 mc/mq)

#### **EDIFICAZIONE URBANA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

R1 - Residenziale Intensivo (1,50 mc/mq)

R2 - Residenziale esistente e di completamento(1,00 mc/mq)

I/A - Produttivo/ Industriale / Arigianale

C/T - Commerciale/ Terziario

T/R/C - Turistico/ Ricettivo/Commerciale

#### **AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO**

AP - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti

AP - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto

P - Parcheggi pubblici

Ppi parcheggi funzionali alla destinazione industriale

Ppc parcheggi funzionali alla destinazione commerciale

Ppr parcheggi funzionali alla destinazione residenziali

I - Istruzione

AC - Attrezzature comuni

V - Verde/gioco/sport

Ap - Attrezzature private – strutture sanitario – assistenziali

IT - Impianti tecnologici

#### **AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSITIVI SPECIALI**

- Area cimiteriale e relativa fascia di rispetto

- Fascia di rispetto delle acque pubbliche :

Torrente Molgorella o Molgoretta ( n° 170) ( Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.)

Torrente di Ostiza ( n° 172) ( Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.)

Torrente Valle di Missaglia ( n° 173) ( Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.)

Torrente Lavandaia ( n° 174) ( Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.)

- Vincolo Paesaggistico D.M. 01.07.1967

- Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone

- Linea elettrodotto 132Kv- D.P.C.M. 08.07.2003  
Distanza di prima approssimazione Dpa= 26 m – Distanza di prima approssimazione Dpa = 25 m.

### **VIABILITA'**

- Perimetro centro abitato

### **Collegamenti di interesse sovralocale**

### **Rotatorie in progetto lungo Corso Europa**

### **Viabilità Comunale**

- Viabilità esistente
- Viabilità- allargamenti stradali e rotatorie in progetto
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali in progetto
- Percorsi storici.

### **PROGETTO P.G.T.**

#### **IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI**

- Terrazzamenti coltivi di valore storico – culturale e paesaggistico
- Terrazzamenti di valore ambientale e paesaggistico
- Terrazzamenti da riqualificare

#### **AMBITI E TRACCIATI DI VALORE STORICO – ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE**

- Coni di visuale paesaggistica
- Corridoi ecologici di connessione
- Interconnessioni dirette di ambiti territoriali appartenenti al Parco Regionale
- Varco di Connessione ecologica discontinuo
- Fascia a verde di protezione ambientale
- Ambito oggetto di proposta di ampliamento Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone

#### **LA RETE ECOLOGICA COMUNALE ED I COLLEGAMENTI DI SISTEMA**

- Viali alberati ed alberature esistenti
- Viali alberati ed alberature in progetto
- Verde ambientale di protezione e Barriera Verde
- Aree di connessione (Cores Area, fasce tampone) e varchi
- Area di Riqualificazione ambientale

### **Interconnessioni della rete ecologica**

- Verde di Connessione
- Collegamento di connessione tra ambiti agricoli di rete ecologica ed aree a verde privato urbano

### **TESSUTO AGRICOLO**

- AA - Ambiti Agricoli Strategici, ai sensi della L.R. 12/12005 e s.m.i.  
Ambiti agricoli prevalenti  
A – Aziende Agricole Ag – F Florovivaismo.  
Ambiti pratici
- AAA - Aree agricole antropizzate  
Edifici Residenziali Isolati  
Ambiti con N.T.A. Speciali
- AB - Aree Boscate da PIF – Provinciale e PIF  
PIF- Parco di Montevicchia e Valle del Curone  
Vincolo ambientale ( D.lgs n° 42/2004, art. 142, lettera g)

## **ART. 16 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE**

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

## **ART. 17 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le medie e grandi strutture di vendita ed i centri commerciali, i macelli, le stalle, gli allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

## **ART. 18 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO**

### **18.1 - INDAGINI AMBIENTALI**

Per i lotti oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso o di riutilizzo a seguito della dismissione di attività produttive, dovrà essere effettuato un piano di indagine e caratterizzazione ambientale dei suoli al fine di verificare l'eventuale presenza di passività ambientali e documentare la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione con le future destinazioni d'uso. Qualora si rendessero necessari interventi di bonifica dell'area, gli interventi edilizi potranno essere attuati solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli, della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso ivi previste.

### **18.2 - PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON**

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e i cambi di destinazione d'uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di espansione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale DDG 12678 del 21.12.2011, linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor e s.m.i..

La conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà attestata dal progettista, per la fase di progetto, ed in fase di agibilità al direttore lavori.

La vetrifica di efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata da personale competente mediante determinazione in campo delle concentrazioni residue dei gas radon svolte secondo le metodiche previste dalle norme vigenti o linee guida in materia emanate dagli enti competenti, ad intervento ultimato e comunque prima dell'occupazione dell'unità immobiliare. Per i cambi di destinazione d'uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale. Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

### **18.3 – DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' INSALUBRI**

Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di 2<sup>a</sup> classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o di effetti molesti sulla popolazione.

### **ART. 19- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

## **ART. 20 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **ART. 20.1 - CS - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **Descrizione**

L'ambito comprende i centri storici di oltre ai nuclei di antica formazione, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Si distinguono nell'ambito di territorio comunale diversi centri storici e nuclei di antica formazione. Il capoluogo, Missaglia, è ubicato nella parte a nord del territorio, è il centro storico maggiormente significativo per estensione, le frazioni principali sono: Missagliola, Contra, Lomaniga, Maresso, Ossola e Barriano.

Vi sono poi nuclei di antica formazione che rivestono un particolare valore storico-artistico ed architettonico sparsi nel territorio comunale Agazzino, Albareda, Alpi, Bellesina, Bergamina Maresso, Bergamina L, Bergaminetta, Cascina Bianca, Brughiera, Brusè, Butto, Campaccio, Campu' inferiore, Campu' superiore, Caparra, Cementi, Cernusca, Contra, Desiderata, Fornace, Giulia, Gremelli, Gremellioni, Grani, Immacolata, Introi, Isolabella, Macalè, Magentina, Maressolo Borromeo, Maressolo corno, Misericordia, Missagliola, Molgora, Molinata, Molinello, Molino Cattaneo, Molino Frattini, Monte, Neghelli, Noaglia, Novellee, Nuova, Oliva, Olmo, Palazzina, Palazzone, Paolina, Pianette 1a , Pianette 2a, Pianette 3a, Pianette 4a, Pianette 5a, Pianette 6a, Pianette 7a, Pianina, Pila, Rengione, Riva, Villa Roma, Ronco, S. Apollonia, S. Francesco, Selvatico, Sesana, Tegnoso, Torre, Valle S. Croce, Vignate.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

#### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Su tutto il territorio comunale, nei nuclei di antica formazione è consentito il mantenimento dell'attività di tipo agricolo, nonché delle destinazioni ad esse connesse preesistenti alla data di adozione della vigente strumentazione urbanistica P.G.T.

Le attività produttive esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione, già insediate alla data di adozione della vigente strumentazione urbanistica P.G.T., possono permanere sino al permanere della attività afferente la categoria di appartenenza, nel rispetto delle norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi.

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

#### **Edificazione – Modalità di intervento**

Nel centro storico e nuclei di antica formazione sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute negli appositi elaborati del Piano delle Regole PR 3 A NUCLEI DA 1 A 65 e dei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PATRIMONIO STORICO ISOLATO P.R. 3.1, P.R.3.1.1, P.R.3.1.2, P.R.3.1.3, P.R. 2.

Le indicazioni progettuali contenute negli elaborati del Piano delle Regole, sopra indicati conservano la propria validità con esclusione dello stralcio effettuato dalla variante urbanistica degli ambiti Ville Storiche con parco (VS) e Ville contemporanee con giardino di valore ambientale (VC) i cui interventi sono regolamentati da appositi disposti normativi contenuti nei successivi articolo 19.1 delle presenti norme.

L'esecuzione delle opere, a seguito dell'acquisizione della preventiva Autorizzazione Paesaggistica, ove dovuta, ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. dovranno avvenire in attuazione delle modalità di intervento di seguito indicate:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

#### **Modalità di intervento Nuclei storici e cascine ubicati all'interno del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone**

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevecchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco

Per gli edifici identificate come "cascine" ubicate all'interno del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone si applicano i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del Piano Territoriale del Parco. Per gli edifici aventi le caratteristiche di "cascine", devono ritenersi ammissibili esclusivamente le destinazioni ammesse dalle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

Per gli ambiti di centro storico si applicano i disposti normativi e regolamentari contenuti nelle schede del vigente P.G.T. con le modifiche apportate dalla presente variante urbanistica, la compatibilità delle destinazioni d'uso, rispetto ai contesti, sarà oggetto di apposita valutazione da parte dell'Ente Parco.

Per quanto attiene le modalità di intervento dei vecchi nuclei di competenza comunale, queste trovano riferimento nelle schede del vigente P.G.T. così come modificate dai disposti normativi introdotti dalla presente variante urbanistica.

### **Autorimesse ed edifici accessori**

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

E' altresì consentita la realizzazione di posti auto scoperti e drenanti, negli spazi verdi destinati ad orti e giardini, aree di pertinenza dei centri storici, al fine di reperire gli spazi necessari e funzionali alle verifiche dovute per legge, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In presenza di manufatti accessori già esistenti, realizzati con caratterizzazioni e finiture che si pongono in contrasto con la tipologia architettonica propria del centro storico, si dovrà prioritariamente prediligere un progetto di riordino dell'edificazione accessoria già esistente.

Qualora ciò non consenta il raggiungimento dei parametri richiesti dai disposti regolamentari per la dotazione di spazi per il parcheggio volti al recupero del patrimonio edilizio esiste, si potrà avvalersi dell'opportunità di localizzare nuovi posti auto negli spazi destinati ad orti e giardino, con le modalità sopra indicate.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso deve essere garantita la disponibilità di un autorimessa o un posto auto **a raso** per ogni nuova unità abitativa, indipendentemente dalla verifica di 1 mq. ogni 10 mc previsti dalla L. 122/ 89 e s.m.i.

**Il suddetto quantitativo costituisce il limite massimo di volume accessorio realizzabile fuori terra con un edificio a se stante e/o aderente all'edificio principale. Sono fatte salve le deroghe ammesse dalla L. 122/89 e s.m.i.**

Le autorimesse debbono essere localizzate all'interno dell'edificazione esistente o nei cortili comuni, attraverso l'identificazione della quota di proprietà.

Qualora vi sia una comprovata impossibilità dimostrata di localizzazione del suddetto box o posto auto è ammessa la monetizzazione previo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di frazionamento di unità immobiliari sino alla creazione di una nuova unità abitativa non è dovuta la verifica degli spazi dovuti per legge; oltre la singola unità abitativa aggiuntiva deve essere garantita la verifica del suddetto parametro. Qualora non vi sia l'opportunità è ammessa la monetizzazione, previo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Non è ammessa la realizzazione di strutture leggere, tettoie e manufatti da giardino.

E' consentita la realizzazione di pensiline e pergolati con la funzione di elemento complementare dell'edificio principale per arredo verde rampicante o quale elemento indipendente nelle aree di pertinenza a giardino.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle modalità di intervento indicati negli elaborati grafici sovra indicati.

a -sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b -gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopraccitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

c - gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero a permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

L'utilizzo della SCIA in ambito di centro storico è ammesso nel rispetto di quanto stabilito nella deliberazione di consiglio comunale.

### **Indici edificatori**

#### Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-ambientale-artistico.

Nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente è ammessa la realizzazione di sottopiedi per la realizzazione di superfici ad uso residenziale e/o accessorie alle funzioni insediate principali e complementari ammesse.

#### Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore all'esistente.

Nella casistica di interventi volti al contenimento energetico, ai sensi e nei limiti della normativa vigente, è ammessa la modifica di sagoma e altezza. Negli edifici in linea deve essere mantenuto l'allineamento della sagoma, della falda, del colmo e della gronda nonché l'uniformità del manto di copertura.

In presenza di un corpo di fabbrica definito, l'intervento di isolamento e rifacimento della copertura deve coinvolgere l'intero immobile e non può interessare solo una porzione di quest'ultimo.



Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

#### Cambio di destinazione d'uso

Nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione è ammesso il cambio di destinazione d'uso di immobili e/o porzioni di essi dalla funzione accessorio rustico e accessorio alla destinazione residenziale.

Devono essere garantiti gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume residenziale oggetto di cambio d'uso, **nonché la dotazione di parcheggi privati** secondo le modalità meglio esplicitate nel capitolo precedente relativo alle costruzioni accessorie, **La realizzazione delle autorimesse fuori terra è ammessa nell'ambito del suddetto limite** In caso non vi fosse la possibilità di localizzazione dei parcheggi privati è prevista la loro monetizzazione.

#### Dimensioni degli alloggi

Negli interventi di terzo e quarto livello e negli interventi di ricostruzione, le unità con destinazione residenziale non potranno avere una superficie utile media inferiore a 55 mq. con la presenza di alloggi aventi comunque un minimo di superficie di 35 mq. La computazione dovrà essere riferita all'intero edificio.

### **PIANI DI RECUPERO IN ATTUAZIONE**

Il P.R. 1- Via Palestro e P.R. 5 – via Cascina Giulia, già oggetto di convenzionato ed il P.R. 2 – Corte del Nerino già attuato sono regolamentati dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero.

#### **Edificio C.na Campaccio**

L'edificio contraddistinto catastalmente al mappale n° 977 sub 7 e la relativa area di pertinenza sono classificati in ambito CS. All'edificio si applicano le medesime modalità di intervento della rimanente porzione dell'immobile, così come rappresentato nella scheda 14-06 delle modalità d'intervento dei centri storici.

## **NORME SPECIALI**

### **NORMA SPECIALE LETTERA N**

La variante urbanistica ha definito gli interventi relativi al PP3- via Cavour- Ex Albergo Corona, per i quali la vigente strumentazione urbanistica prevedeva la redazione di un piano particolareggiato d'ambito, in adesione alle singole proprietà, attraverso delle schede puntuali di intervento queste ultime parte integrante delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

L'edificio singolo con fronte lungo via Cavour, in buono stato di conservazione, escluso dalla pianificazione attuativa conferita alla restante parte del comparto è contrassegnato con la LETTERA N.

Le modalità di intervento previste corrispondono alla ristrutturazione edilizia di cui al QUARTO LIVELLO.

### **NORMA SPECIALE LETTERA I (ru 9)**

La norma speciale, contraddistinta negli elaborati di piano con la lettera I, inerisce delle aree ubicate in zona agricola compromessa per la presenza di diversi accessori e la presenza di una situazione idrogeologica critica, posta tra una porzione di nucleo storico della frazione di Lomaniga ed il torrente Lavandaia.

La variante di P.G.T. prevede che la proprietà dell'edificazione ubicata nel centro storico nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà prevedere anche la riqualificazione delle aree di pertinenza classificate in ambito agricolo compromesso con l'identificazione degli spazi da destinare al parcheggio anche al servizio delle attività commerciali insediate.

Nell'ambito degli interventi si dovrà prevedere la messa in sicurezza del torrente Lavandaia.

### **NORMA SPECIALE LETTERA i (ru 10)**

#### **Edificio in via Cavour – porzione del mappale n° 1458**

Al fine di dare esecuzione al progetto di rigenerazione del centro di Missaglia attraverso la creazione di uno spazio pubblico urbano con stalli per la sosta, si indica che in qualsiasi provvedimento del nuovo piano del governo del territorio il quale genera una convenzione urbanistica, l'Amministrazione Comunale, in accordo con il privato potrà promuovere un trasferimento del volume di cui alla parte di mappale n° 1458 indicato negli elaborati di piano con la lettera i e con l'aggiunta di un incremento volumetrico pari al 100% del volume oggetto di trasferimento.

Nell'ambito del titolo convenzionato si dovrà prevedere la cessione al Comune di Missaglia della porzione di immobile funzionale alla ridefinizione degli spazi pubblici e la volumetria con il suddetto incremento volumetrico dovrà essere trasferita con atto di asservimento volumetrico. Deve essere preservata la facciata degli edifici restrostanti che affacciano su via Cavour.

### **NORMA SPECIALE LETTERA I (ru 11)**

#### **Edificio in via Cavour**

L'edificio contrassegnato negli elaborati di piano con la lettera I può essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione con anche modifica della sagoma. Dovrà essere conservata la composizione architettonica della facciata, in relazione alla funzione della medesima rispetto alla cortina edilizia. L'edificazione posta all'angolo tra via Cernuschi e via Garibaldi potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime.

### **NORMA SPECIALE EX MULINI**

Gli edifici un tempo destinati a mulini ed hanno un intrinseco valore simbolico – culturale, strettamente connesso alla economia agricola storica del comune di Missaglia, attualmente sono prevalentemente dismessi e per la funzione che assolvevano, ubicati lungo i corsi d'acqua, oggi interessati dal vincolo della fascia di rispetto fluviale.

Nell'ambito di un progetto di rigenerazione e per la valorizzazione turistico – ricettiva del territorio comunale, è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto, nelle immediate vicinanze, secondo il parere della Soprintendenza.

La ricomposizione architettonica dell'edificio deve preservare la lettura nel contesto della testimonianza e dell'importanza simbolica in precedenza descritta.

L'intervento potrà usufruire delle premialità ammesse dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **NORMA SPECIALE EDICOLE VOTIVE E DELLA MEMORIA**

Le edicole votive e della memoria così come censite e identificate con apposita documentazione fotografica devono essere mantenute e sono sottoposte a tutela quale elemento simbolico di architettura storica minore.

I suddetti manufatti devono essere mantenuti anche in caso di allargamenti stradali e possono essere traslate per esigenze di pubblica utilità o di sicurezza stradale.

L'amministrazione Comunale, nell'ambito del progetto di rigenerazione e di promozione turistico – culturale del territorio porrà in essere azioni rivolte alla divulgazione della presenza di questi elementi di importanza storico- simbolica.



1 - VIA RENGIONE



2 - RENGIONE



3 - VIA PICCARDINO



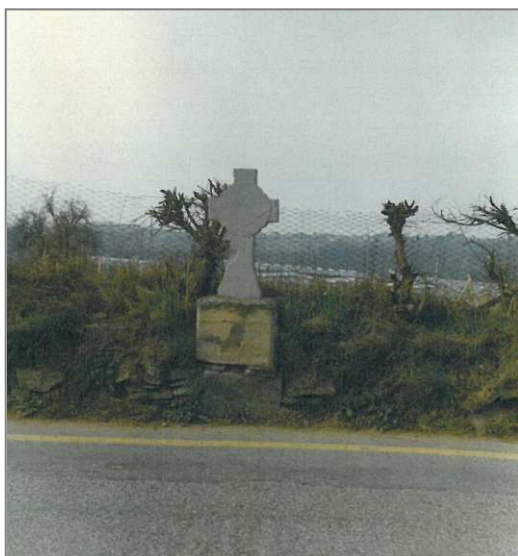
4 - VIA CAVOUR



*5 - VIA ALLE VALLI  
CASCINA ISOLABELLA*



*6 - VIA ALLE VALLI  
CASCINA FORNACE*



*7 - VIA XXV APRILE*



*8 - VIA XXV APRILE - VIA ROSSINI*



*9 - VIA XXV APRILE*



*10 - VIA SAN FERMO*



*11 - VIA CONCILIAZIONE*

## **ART. 20.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), ed è reso possibile l'individuazione dell'unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R. o è in corso di redazione un piano di recupero già approvato, sono indicati sulle tavole delle Modalità d'Intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 e s.m.i. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a-** per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
- b-** per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c-** per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T

### **Obiettivi**

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;

- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievole, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

### **Modalità d'intervento**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani di recupero o permessi di costruire convenzionati è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, compartimenti o aree negli elaborati come meglio specificato al capitolo edificazione- modalità di intervento di cui all'art. 20.1a”.

In altri casi, in cui si renda necessario, a fronte di una ulteriore analisi di maggior dettaglio dello stato storico dei luoghi e/o emerga l'esigenza di realizzare un intervento pubblico, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale, in base alla proposta formulata dal privato, ha la facoltà di individuare ulteriori ambiti da assoggettare a piano di recupero, all'interno della zona di recupero. La suddetta variazione delle previsioni urbanistiche di piano non costituisce variante urbanistica.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

### **Categorie di intervento :**

A fronte di presentazione di una approfondita relazione storica che trova riferimento nelle mappe catastali storiche, in cui viene meglio approfondito la qualificazione degli interventi sull'immobile appartenente al centro storico e/o ai nuclei di antica formazione è consentito la modifica del livello di intervento, nell'ambito della classificazione di seguito riportata, verso il quale appare maggiormente coerente.

A corredo della pratica edilizia al fine di poter meglio definire la categoria di appartenenza dell'intervento il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l'identificazione delle epoche a cui risalgono la realizzazione degli interventi fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.
- qualora l'immobile afferisca a più proprietà e l'intervento edilizio sia parziale rispetto all'intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l'intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell'edificio.
- In presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contempli anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

#### **A- Manutenzione ordinaria e straordinaria – PRIMO LIVELLO**

Gli interventi edilizi ammessi, in tutti gli ambiti di centro storico e di nuclei sparsi, consistono in interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come meglio definiti dal D.P.r. n° 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 27 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

Negli ambiti territoriali appartenenti alla classe geologica 4 e campiti con apposita retinatura grafica negli elaborati puntuali di dettaglio del centro storico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso che comportino l'aumento del peso insediativo.

#### **B- Restauro – SECONDO LIVELLO**

Edifici di valore storico, architettonico e ambientale, per i quali è prescritta la conservazione, con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti ai caratteri degli edifici, previa un'analisi tipologica dei valori estetico e originali degli stessi.

Negli interventi edilizi previsti non deve essere alterata la struttura originaria dell'edificio. È ammesso l'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso adeguato alle esigenze attuali dell'edificio, compatibilmente con i suoi caratteri strutturali e distributivi, limitatamente alle parti interne.

Le parti esterne, prospicienti gli spazi pubblici e privati, dovranno mantenere i caratteri architettonici e la tessitura dei rapporti vuoti-pieni, oltre alle proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite, in particolare, le seguenti opere :

- a) ripristino degli elementi architettonici alterati e ammalorati (prospetti esterni e interni, ambienti interni);
- b) consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili, con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e delle volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
- c) eliminazione degli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica dell'assetto distributivo originario;
- d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, limitatamente a quelli essenziali.

Non è consentito :

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti, le cui caratteristiche siano estranee a quelle degli elementi e dei materiali originari;
- aumenti consistenti del peso delle strutture portanti e dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi alla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte.

### **C- Risanamento conservativo – SECONDO LIVELLO**

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e il consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, ballatoi in legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, nè la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.



Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

#### **D- Ristrutturazione con il mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali – TERZO LIVELLO**

Nella fattispecie contraddistinta con il terzo livello nel caso di interventi che si qualificano come “Risanamento Conservativo” ci si deve riferire al precedente punto C; nel caso in cui afferiscano ad interventi di ristrutturazione edilizia, ci si deve riferire al successivo punto E, nelle presenti norme tecniche di attuazione.

#### **E- Ristrutturazione edilizia– QUARTO LIVELLO**

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

##### **E.1 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

## **E.2 - Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso debbono in ogni caso rispettare i disposti normativi generali contenuti nelle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b)** conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c)** è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d)** conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e)** conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
- f)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- g)** conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.
- h)** possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, come meglio specificato nell'articolo precedente.
- i)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- l)** possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 1,80 m. e 1,80 m.;

m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

n) nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

#### **F - Interventi di ricostruzione – QUINTO LIVELLO**

Gli interventi di ricostruzione si identificano in interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art. 27 delle L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'intervento di "sostituzione" si qualifica nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso la preventiva redazione di Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire convenzionato.

#### **G - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e conseguenti sopralzi – SESTO LIVELLO**

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito secondo i disposti normativi e regolamentari di seguito riportati, se non diversamente previsto nelle schede di rilievo

L'intervento di "sostituzione" si qualifica nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso la preventiva redazione di Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire convenzionato.

#### **VANI ESISTENTI NEI SOTTOTETTI**

Gli interventi per il recupero dei sottotetti sono ammessi in deroga rispetto a quanto indicato nelle modalità per le singole categorie d'intervento e relativa norma di attuazione. Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo allo scopo di rendere abitabili o agibili i vani esistenti nei sottotetti sono ammessi:

- Il ribassamento della quota del pavimento e del relativo solaio fino al rispetto dell'altezza minima di metri 2,70 nei locali sottostanti
- la modifica della pendenza delle falde sino al raggiungimento massimo del 35%, senza la modifica dell'altezza della gronda.
- Il rialzo della quota di imposta del tetto fino ad un massimo di metri 0,50 solo quando è conservato il rispetto dell'allineamento della gronda con quella degli edifici adiacenti.

Nel caso l'edificio appartenga ad una cortina edilizia interessata dal progetto di piano particolareggiato e piano colore, il sopralzo non è ammesso sino allo sviluppo dello studio di dettaglio dell'intera facciata.

- La modifica della pendenza del tetto fino ad un massimo di innalzamento del colmo di metri 1,00.
- Le aperture nelle coperture tipo lucernari in falda devono essere inserite in modo ordinato ed allineato.
- la realizzazione di terrazzi a pozzo
- I canali di gronda e i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, realizzati in rame o in lamiera pre-verniciata in colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali. “

## **H- Demolizione senza ricostruzione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica oggetto del piano stesso;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

### **ART. 20.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

#### **1. Case a corte**

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonchè ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; in caso di interventi sui loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

## **2- Lo spazio interno alla corte**

L'edificato della corte viene messo particolarmente in evidenza, nel suo impianto, dal permanere degli spazi interni a cortile in prevalenza in ghiaietto o terra battuta; il proprio corpo di fabbrica si identifica anche lungo la cortina edilizia, quest'ultima oggi ancora chiaramente percepibile nella percorrenza della viabilità pubblica di antica origine.

Gli interventi che interessano il centro storico devono conservare la leggibilità dello spazio della corte, come area inedita e priva di delimitazioni che si estendono verticalmente, al fine di preservare la suddetta identità di impianto.

Lo spazio a cortile dovrà essere preferibilmente conservato con le finiture esistenti.

Qualora si renda necessaria la pavimentazione quest'ultima dovrà essere unica per l'intera corte, anche se realizzata in tempi diversi, e mantenere le tonalità del grigio e/o tortora chiaro.

E' vietata la realizzazione di pavimentazione multicolore sulle tonalità del mattone e/o marrone o tinte diverse rispetto a quelle sovraindicate e l'accostamento di diverse tipologie di pavimentazione che possano in qualsiasi modo alterare l'immagine di uniformità di insieme.

## **3. Ballatoi, portici e loggiati**

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

## **4. Orti e giardini**

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poichè testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

## **5. Percorsi pedonali**

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione di nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

## **6. Pavimentazioni e arredo**

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

- acciottolato: pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;

- lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;
- selciato: formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.
- terra battuta

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del materiale precedente asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

### **7.. Cortine edilizie significative da conservare**

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstito, ecc.

### **8. Impianto della cascina storica**

L'edificio storico che si identifica nella tipologia architettonica della cascina ha rivestito nel corso dei secoli una significativa importanza, strettamente connessa al sistema agricolo rurale, oggi ancora tra i settori economici più produttivi.

L'impianto della cascina è definito da un corpo di fabbrica principale, già individuabile nelle mappe storiche del 1700 del Catasto Teresiano, poi integrato nei secoli successivi come leggibile nelle mappe del catasto Lombardo Veneto del 1850 e del Lombardo Veneto Aggiornamenti risalente a fine ottocento.

L'edificio della cascina, in taluni casi isolato nei contesti agricoli, o inserito con altra edificazione nei nuclei storici, riveste un significato simbolico che deve essere preservato.

Si rileva che, in tempi recenti gli interventi effettuati sulle cascine, hanno snaturato la percezione dell'edificazione di valore storico- simbolico, in taluni casi dando origine ad un organismo edilizio completamente diverso ed avulso dal contesto in cui è inserito.

Si prescrive che, gli interventi sugli edifici con tipologia a cascina vengano accompagnati da una relazione storica architettonica, in cui venga esplicitata l'epoca di edificazione dell'immobile e venga conservato l'impianto originario, ed i caratteri di valore storico – architettonico ed ambientale propri del contesto in cui l'edificio simbolico è inserito.

### **9. Composizione delle facciate**

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiano e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare come nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

### **10. Balconi**

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio.

I balconi sono presenti in numero minore ed in prevalenza sono ubicati nelle facciate fronte strada.

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purchè aventi spessori contenuti.

Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

### **11. Esercizi commerciali**

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto

#### **a) vetrine**

Non è consentita in alcun caso l'apertura sul filo esterno della facciata di nuove vetrine. E' consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purchè non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

b) insegne

Sono tassativamente proibite in tutto il Nucleo storico insegne luminose esterne o a bandiera (con esclusione di quelle indicanti i servizi pubblici).

Saranno invece consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pittura di tipo a fresco. E' consentito la loro illuminazione mediante piccoli riflettori.

## 12. Superfettazioni

Le superfettazioni si qualificano in interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.

Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfettazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto al contesto a cui il medesimo appartiene.

## 13. Muri storici

I muri che per la loro caratterizzazione e dalla lettura dell'impianto del vecchio nucleo possono essere qualificati come storici possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello spazio dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

## 14. Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

## 15. Coperture

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo le norme di seguito descritte:

c) strutture

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche geometriche simili a quella da sostituire.

d) materiali di copertura

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto, purché colorate in pasta. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

e) gronde

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.



f) decorazioni

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

g) comignoli

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto.

E' da escludersi l'uso di comignoli a elementi prefabbricati in materiale cementizi.

h) canali di gronda e pluviali

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 2.00 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

i) canne da fumo e vani camino sporgenti

E' consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dai muri perimetrali; la loro finitura sarà ad intonaco del tipo usato per la parete di fondo.

E' escluso l'uso dei mattoni a vista.

Alla base dovranno essere sorrette da mensole in pietra o in legno, del tipo tradizionalmente in uso, o opportunamente raccordate alla retrostante parete.

I vani camino sporgenti esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in tutte le loro parti, comprese le relative canne da fumo; in particolare:

- o la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente in coppi e con struttura in legno;
- o non possono essere realizzate nuove aperture né apposite modifiche a quelle eventualmente esistenti se non per riportare il camino stesso allo stato originario.

## 16. Murature Esterne

a) intonaci

E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio; in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....

b) zoccolatura

E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

c) tinteggiatura

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui dovranno uniformarsi per colore e tipo.

Nel caso di facciate continue di più proprietari, comunque facenti parte di un unico corpo edilizio, la tinteggiatura dovrà avvenire con coloritura uniforme.

d) decorazioni pittoriche

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.

e) solai

È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche dell'eventuale prospiciente loggiato.

Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana.

f) soffitti a volta

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, sono tassativamente vietate demolizioni di soffitti a volta e modifiche che alterino le caratteristiche degli stessi.

## 17. Scale Esterne

a) esistenti

Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.

Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.

b) di nuova realizzazione

È fatto esplicito divieto di realizzare, esternamente al volume dell'edificio, nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

Nuove scale potranno essere realizzate solo per un limitato numero di gradini, necessario al superamento del dislivello tra piano stradale e il Piano terra dell'edificio.

## 18. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.

In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

## 19. Finestre

a) forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

b) cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in pietra non lucida.

c) riquadrate

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrate delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrate ad intonaco esistente.

d) serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno tinto color noce e a lucidatura opaca, tinteggiato a smalto o laccato nei colori marron, salvia o bianchi, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti.

Sono tassativamente vietati serramenti metallici e tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

e) inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

## 20. Portoni e portoncini

a) aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere esclusivamente a tutto sesto o rettangolare.

b) cornici

Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti.

In caso di nuove aperture queste potranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico. Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali.

In caso d' intervento su edifici storici con elementi architettonici in cemento, spalle architravi, parapetti, gronde ecc ,tali elementi dovranno essere conservati e restaurati, eventuali nuovi inserimenti potranno essere realizzati in analogia con le preesistenze.

## **ART. 20.2 BV - VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE E BARRIERA A VERDE**

La zona interessa comparti ubicati all'interno del tessuto consolidato a cui il progetto di piano della rete ecologica comunale ha conferito la funzione di verde ambientale di protezione, per gli ambiti posti adiacenza ai contesti di centro storico e di barriera verde se ubicati tra gli ambiti con diverse destinazioni urbanistiche.

### **Ambiti posti in prossimità dei centri storici**

Il progetto di piano prevede per gli ambiti prossimi al centro storico caratterizzati dalla presenza di orti e giardini, il mantenimento dell'uso, anche ai fini di una conservazione di una tradizione culturale che caratterizza i contesti.

#### Modalità d'intervento

Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno mantenere la destinazione a verde che li caratterizza al fine di assolvere alla funzione di aree di appoggio della rete ecologica comunale.

Gli interventi previsti sono di manutenzione del verde presente, nella propria caratterizzazione e, ove indicato nelle schede normative, di riqualificazione arborea e/o di nuovo impianto arboreo.

#### Prescrizioni agronomiche

Qualora lo si reputi necessario, in funzione della tipologia di intervento proposto può essere richiesta la presentazione di un progetto redatto da un professionista qualificato in materia, composto da elaborati grafici e relazione tecnica ai fini della salvaguardia e miglior inserimento degli interventi rispetto al contesto ambientale circostante.

### **Ambiti di barriera verde tra ambiti con diverse destinazioni urbanistiche in tessuto urbano consolidato.**

Il progetto di piano prevede la creazione di barriere verdi che assolvano oltre ad una funzione di natura paesaggistica ed ambientale, in taluni casi anche acustica.

#### Modalità d'intervento

Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno essere realizzati in relazione al contesto in cui sono inseriti ed alla funzionalità propria degli stessi, anche in relazione alla funzione di aree di appoggio della rete ecologica comunale.

Gli interventi previsti sono di manutenzione del verde presente, nella propria caratterizzazione e, ove indicato nelle schede normative, di riqualificazione arborea e/o di nuovo impianto arboreo.

#### Prescrizioni agronomiche

Il progetto edilizio deve essere accompagnato dal progetto dei contesti da destinare a verde redatto da un professionista qualificato in materia, in funzione della tipologia di intervento edilizio proposto ed in relazione alla caratterizzazione che deve essere conferita al medesimo di appositi elaborati grafici con relazione tecnica ai fini di garantire un corretto inserimento paesistico ed ambientale e, ove necessario, assolvere anche alla funzione di barriera acustica.

**ART. 20.3 – REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE (MODALITA' COMPENSATIVE)**

La variante urbanistica conferma gli ambiti, individuati negli elaborati di piano con la **LETTERA G**, i quali debbono acquisire un valore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio attraverso la realizzazione, fra l'altro, di fasce o ambiti verdi boscati in zone contigue all'urbanizzato. A tal proposito è prevista per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, la possibilità che, nel caso di impianto e mantenimento di specifico vincolo trentennale, di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obbiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico, da approvare con atto di Giunta Comunale - o in assenza, mediante puntuali disposizioni emanate dalla Commissione per il Paesaggio -, vi sia una forma compensativa corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali o commerciali-terziarie) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione, negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità e negli ambiti terziario-commerciali corrispondente a 0,05 mc ogni mq di area interessata dalla piantumazione.

- a) La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.
- b) La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 15% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.
- c) Le aree identificate nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole come "ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale" interne a comparti attuativi pre identificati non generano diritti edificatori.
- d) La superficie di proprietà delle aziende agricole classificata come "ambiti alberati boscati" potrà comunque essere utilizzata al fine di determinare la potenzialità edificatoria delle stesse secondo la disciplina normativa afferente le aree agricole ed esse adiacenti.
- e) All'interno di tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di nuove strade o per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e piste ciclabili nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua e di altre reti di servizi, parcheggi).
- f) In deroga ai contenuti delle presenti NTA in caso di realizzazione di nuovi edifici in aree contigue con insediamenti produttivi si dovranno rispettare distanze dal confine non inferiori a mt 8 e provvedere alla piantumazione con essenze lungo lo stesso. La stessa distanza e obbligo di piantumazione sarà da rispettare in caso di edificazione o ampliamento produttivo a confine di aree residenziali o per servizi pubblici.
- g) L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di uno studio specifico per una migliore coordinazione delle modalità connesse agli interventi di rimboschimento.

#### **ART. 20.4 – PRESCRIZIONI DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

Nell'ambito del territorio comunale all'interno dell'area del centro storico e dei nuclei di antica formazione e all'interno e in prossimità di chiese ed edifici storici isolati, nonché lungo percorsi storici e in siti d'altura, ovvero in aree di potenziale rischio archeologico, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino scavo, è necessario l'invio del progetto dell'intervento, per acquisizione preventiva del parere di competenza, alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici sia privati.

Nel resto del territorio comunale, ai sensi del D.lgs n° 163/2006 artt. n° 95 e 96 e del D.lgs n° 42/2004 art. 28, comma 4, vi è obbligo di invio dei progetti riguardanti lavori pubblici o di interesse pubblico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura ed entità ( ad es... Strade ed infrastrutture, opere di urbanizzazione, bonifiche agrarie, costruzioni edilizie di qualsiasi natura).

Infine, anche per interventi a committenza privata di grande impatto sul sottosuolo (ad esempio lottizzazioni di edilizia residenziale ed industriale; impianti di energie alternative; trasformazioni agricole) è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

##### Ambiti sottoposti ad attenzione per il rischio archeologico

All'interno delle aree di rischio archeologico individuate nella carta dei vincoli qualsiasi intervento di scavo relativo a progetti edilizi o infrastrutturali deve essere preventivamente comunicato alla competente soprintendenza con un preavviso minimo di 30 giorni inviando copia del progetto o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini della valutazione sulla necessità di effettuare interventi a tutela dei depositi archeologici (assistenza in corso di scavo, sondaggi preventivi).

Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. deve essere denunciato entro ventiquattro ore alla competente soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.

## **ART. 20.5 – LE CORTINE EDILIZIE ED IL SISTEMA DELLE CASCINE DI IMPIANTO STORICO**

La variante al piano del governo del territorio ha introdotto dei criteri di incentivazione per il recupero del centro storico e delle cascine di impianto storico.

In particolare sono state evidenziate le cortine edilizie prospettanti la viabilità pubblica meritevoli di essere oggetto di uno studio particolareggiato per il recupero compositivo architettonico e la redazione del piano colore.

Nell'ambito del sistema delle cascine di valore storico – simbolico è stata apposta una campitura ai contesti meritevoli di approfondimenti e di pianificazione attuativa puntuale. Le cascine di valore storico, ambientale e paesaggistico, appartenenti al territorio del Parco di Montevicchia e del Curone, sono sottoposte ai disposti normativi e regolamentari del Piano Territoriale del Parco, così come integrati dalla presenti norme. Non saranno oggetto del succitato piano particolareggiato, il quale prevede come incentivo un incremento volumetrico, non consentito dai disposti normativi del piano sovraordinato.

L'incentivazione derivante dagli interventi di recupero del centro storico e dell'impianto delle cascine storiche, è volta ad incentivare il recupero delle facciate, degli androni ed in generale degli spazi di uso pubblico in prevalenza funzionali o fronteggiati sulla pubblica via oltre che all'impianto dell'edificazione delle cascine che rivestono un valore storico – architettonico ambientale e simbolico.

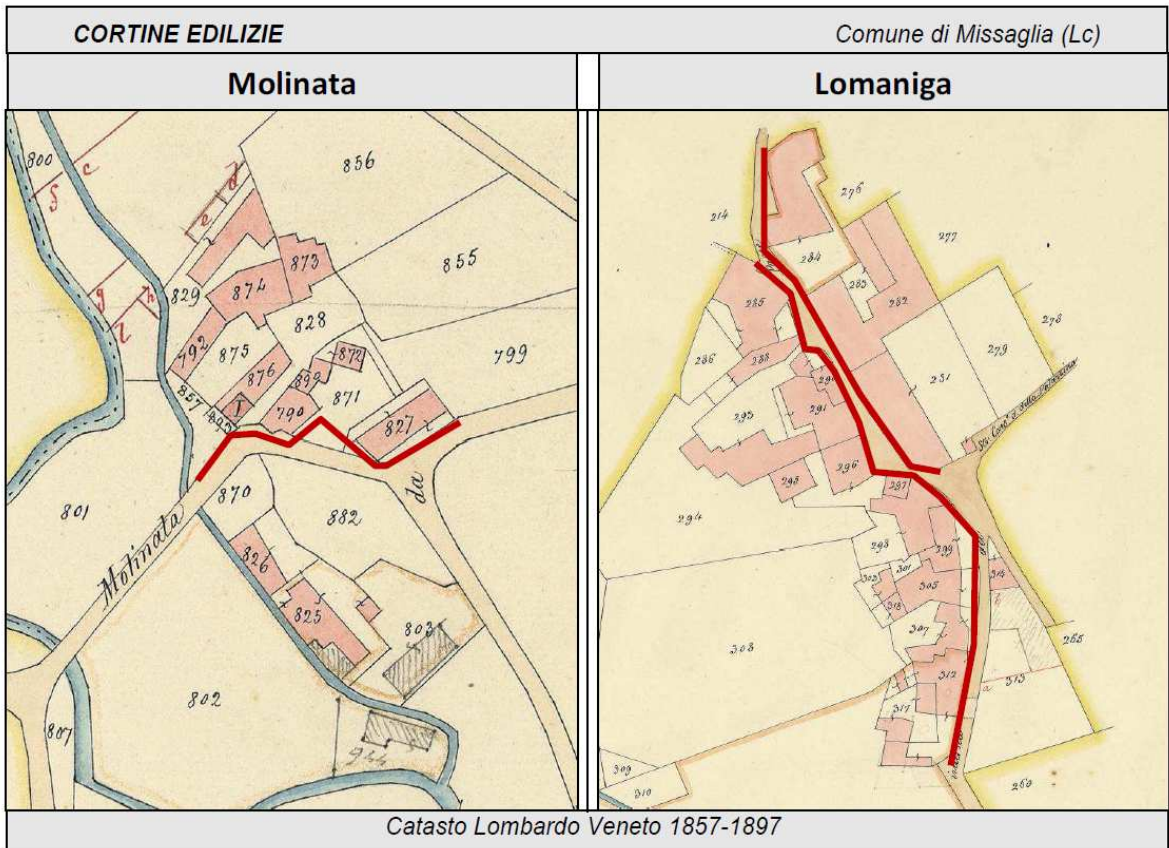
Il criterio di incentivazione, prevede la redazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto particolareggiato con la definizione della composizione architettonica delle facciate e delle cascine di impianto storico oltre al progetto del piano colore.

In funzione dei costi da sostenere da parte del privato per gli interventi di recupero computando un valore medio al mq. è stato applicato il seguente metodo di calcolo, la lunghezza lineare della facciata è stata moltiplicata una altezza virtuale di 6 metri ricavando una superficie a cui è stato attribuito un indice pari ad 1,00 mc/mq. Per quanto riguarda androni e altri spazi si è determinato un volume assegnato.

I predetti volumi assegnati si concretizzano al momento della realizzazione degli interventi nel centro storico e/o nelle cascine di impianto storico e potranno essere trasferiti nelle aree edificabili del tessuto urbano consolidato oppure potranno essere utilizzati nell'ambito del comparto di centro storico o nucleo di antica formazione. In quest'ultimo caso l'uso del volume potrà essere utilizzato o all'interno del contesto della corte o per il recupero del sottotetto, preservando l'edificazione circostante.

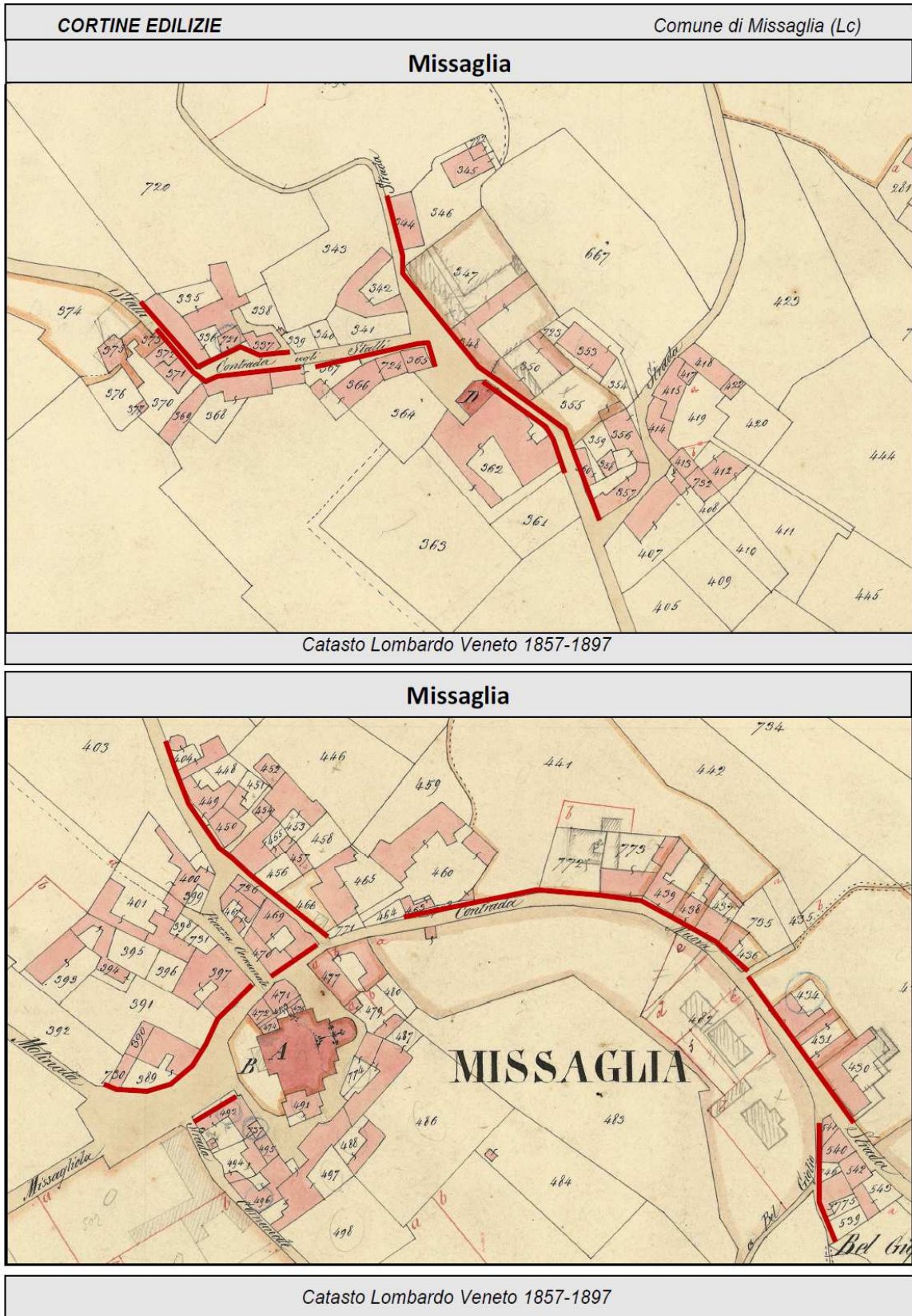
Nel caso di utilizzo del volume, nell'ambito del contesto di centro storico l'intervento edilizio è sottoposto a preventivo piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, in funzione del grado di intervento.

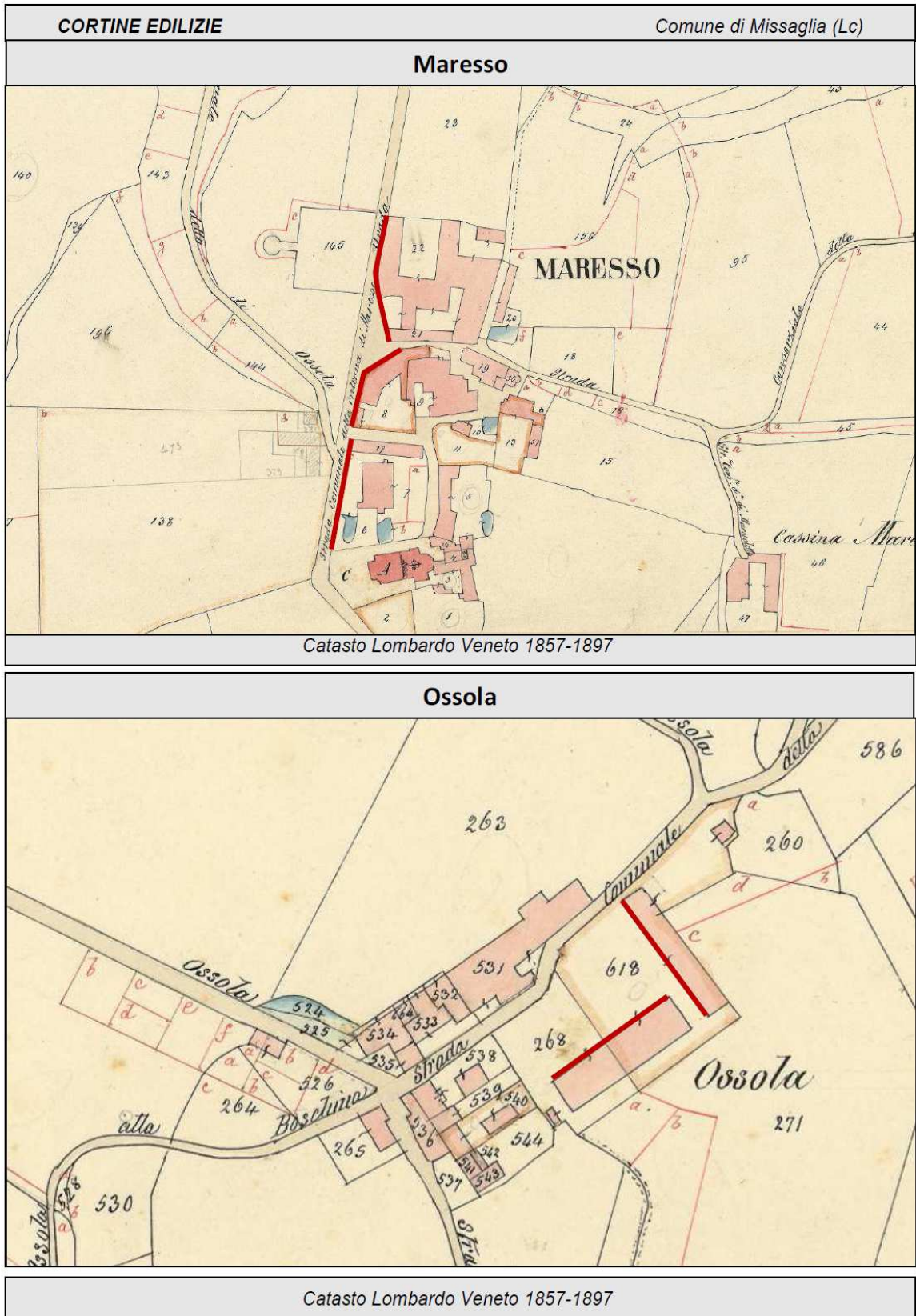
COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE





COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE





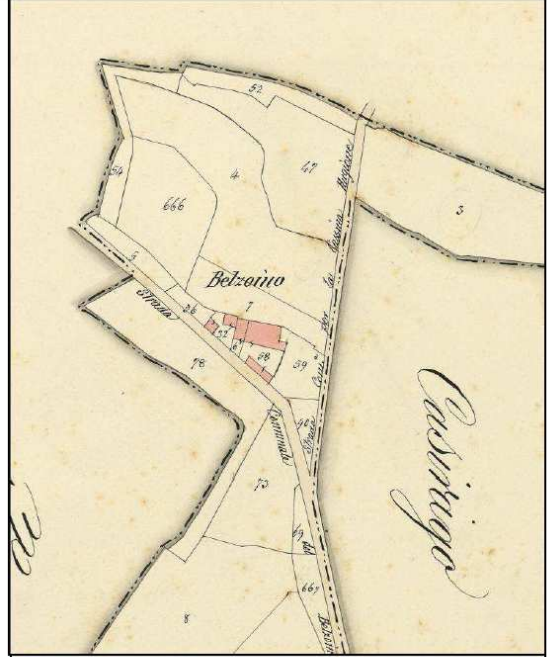
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Belzoino, frazione di Missagliola**



Visuale aerea

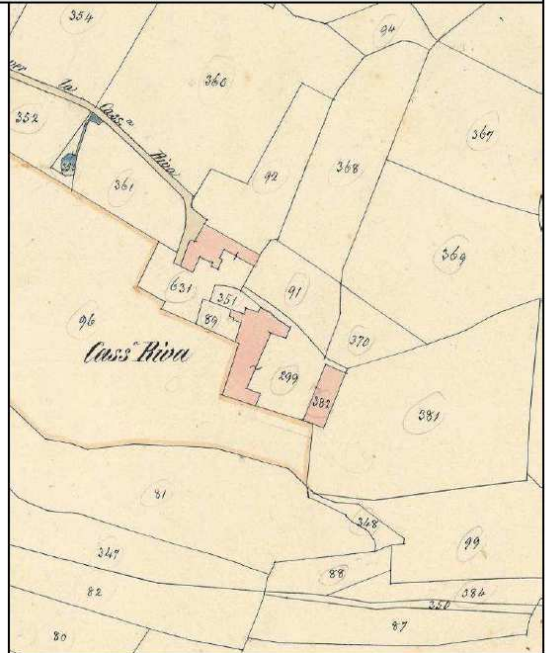


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Riva, frazione di Contra**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

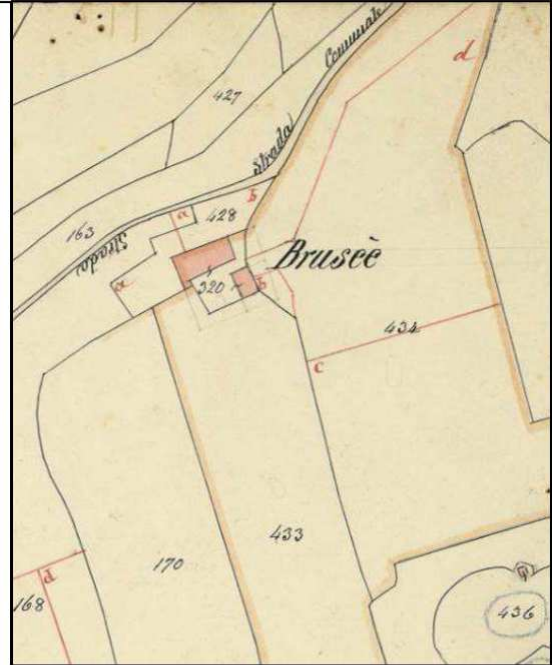
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Brusèe, frazione di Contra**



Visuale aerea

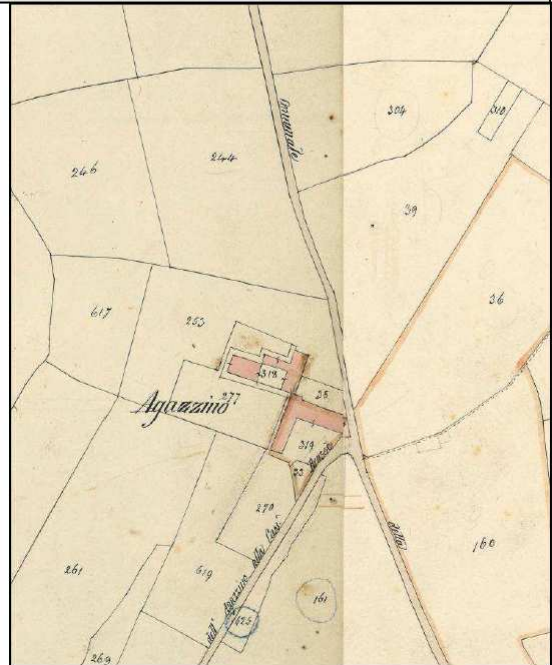


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Agazzino, frazione di Contra**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

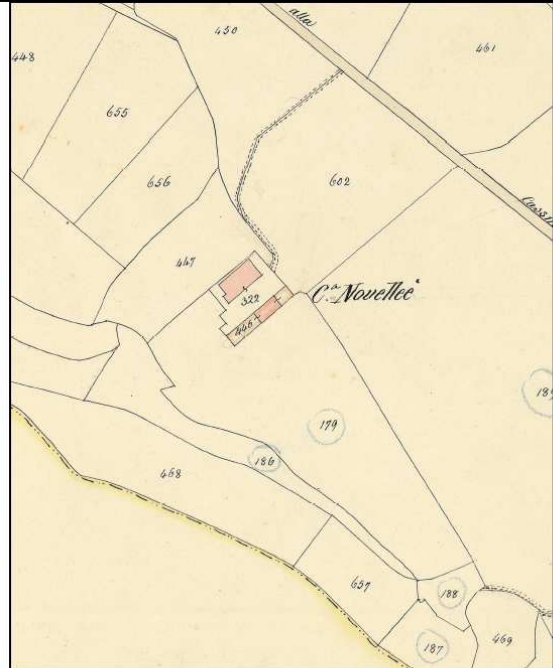
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Novellè, frazione di Contra**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Caparra, frazione di Contra**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Molino Frattino, frazione di Ossola**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Molino Cattaneo, frazione di Maresso**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

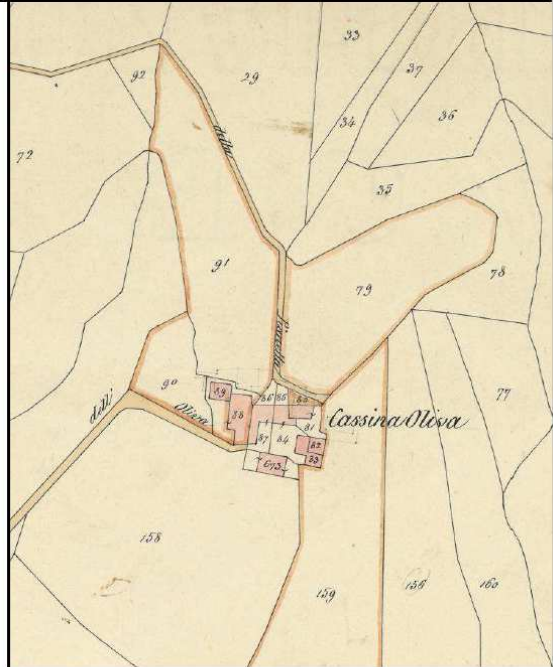
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Oliva, frazione di Lomaniga**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Novaglia, frazione di Novaglia**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

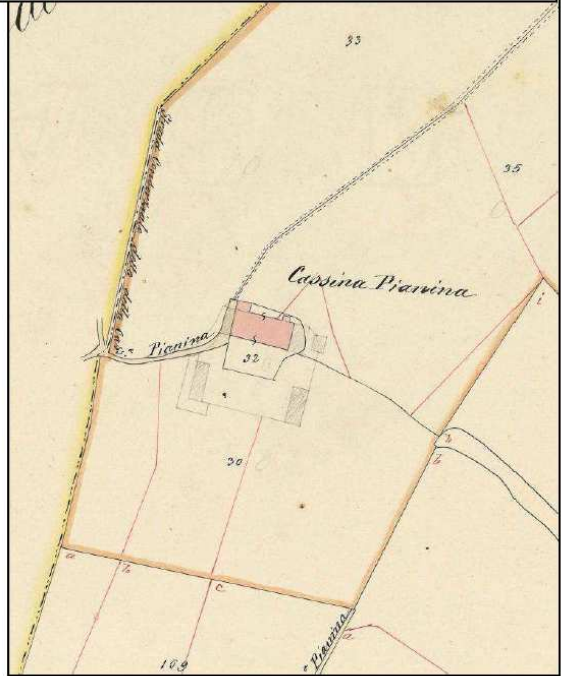
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Pianina, frazione di Maresso**



Visuale aerea

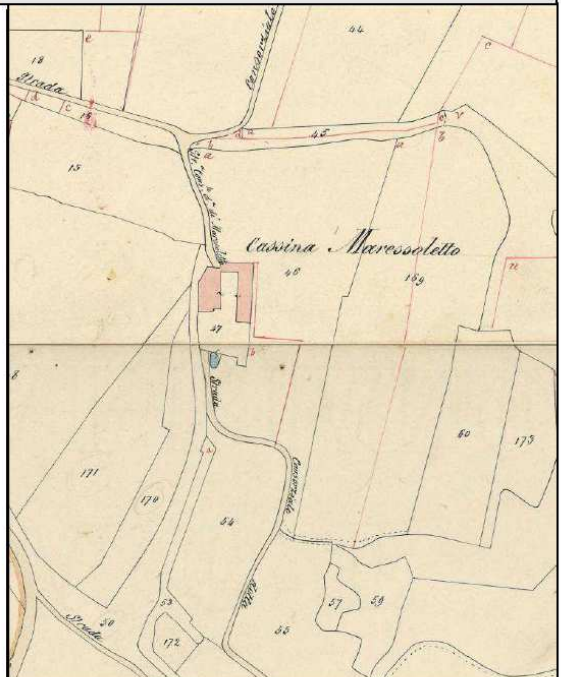


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Maresoletto, frazione di Maresso**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897



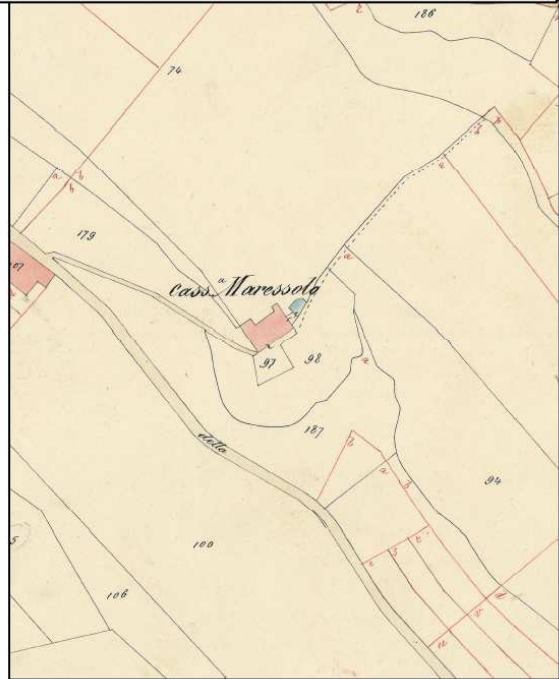
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Maressolo Corno, frazione di Maresso**



Visuale aerea

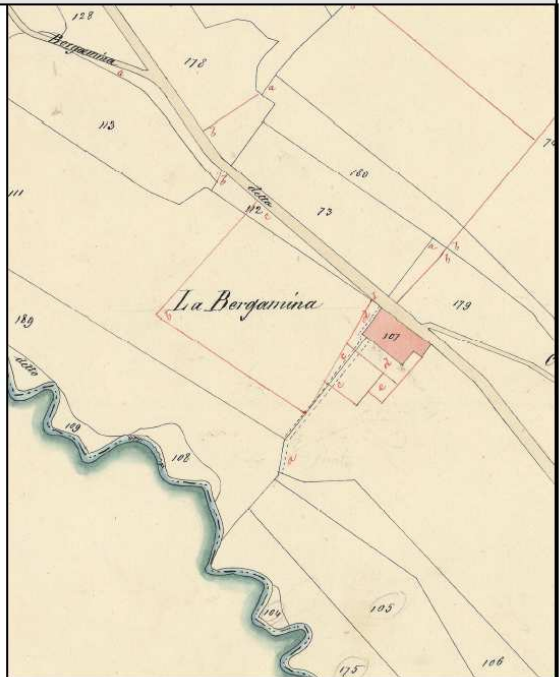


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Bergamina, frazione di Maresso**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Borromeo (ex Brivio), frazione di Maresso**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Torre, frazione di Missaglia**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

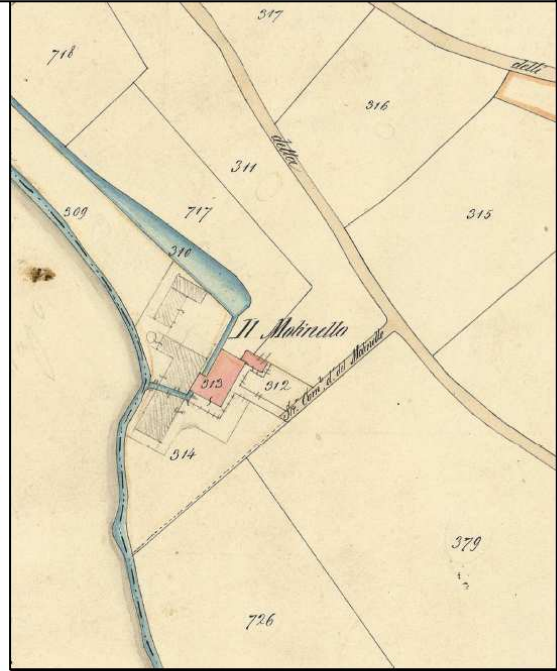
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Il Molinello, frazione di Missaglia**

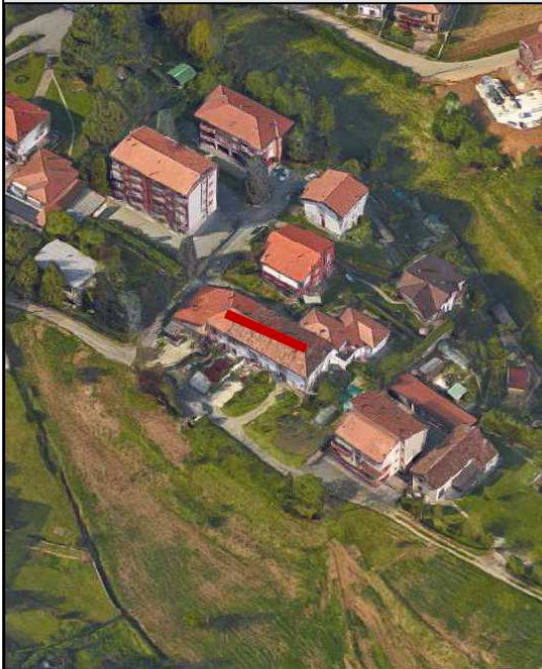


Visuale aerea

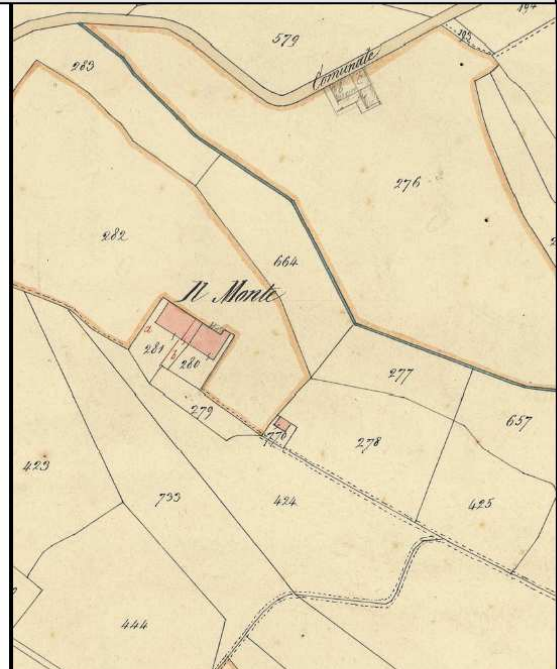


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Monte, frazione di Missaglia**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

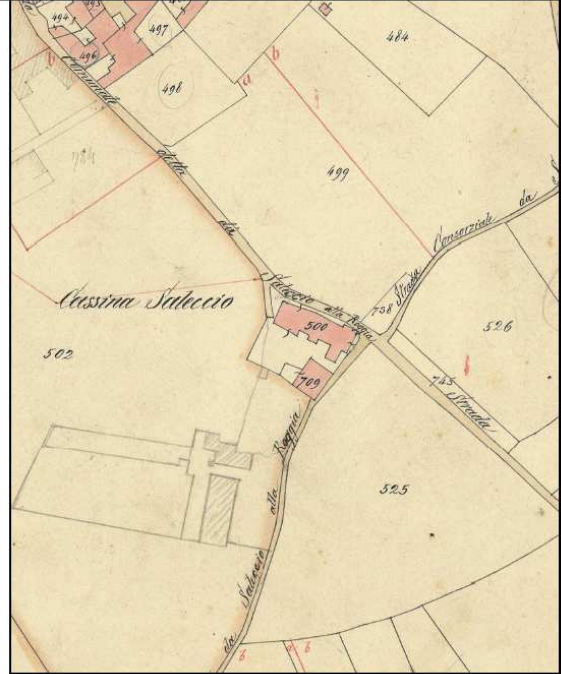
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Seleggio (ex Salecij), frazione di Missaglia**



Visuale aerea

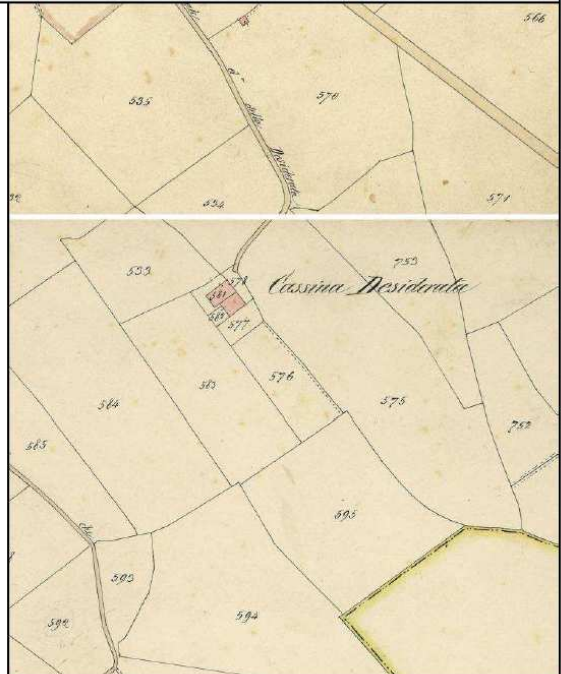


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Desiderata, frazione di Missaglia**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

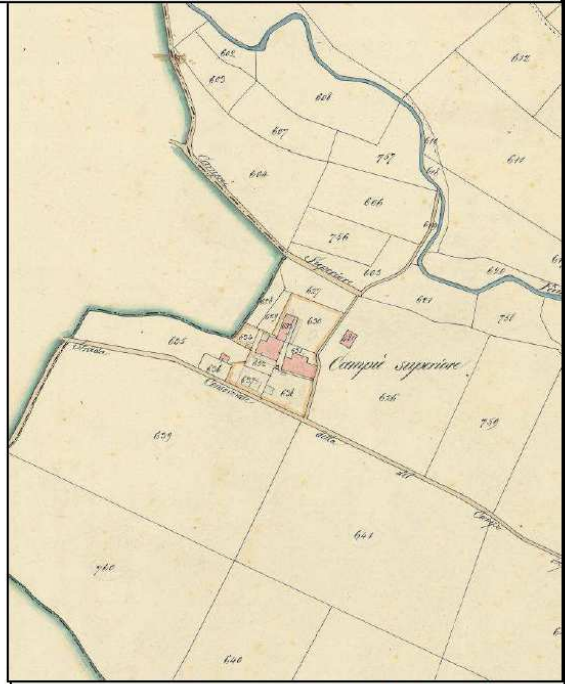
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Campù Superiore, frazione di Missaglia**



Visuale aerea

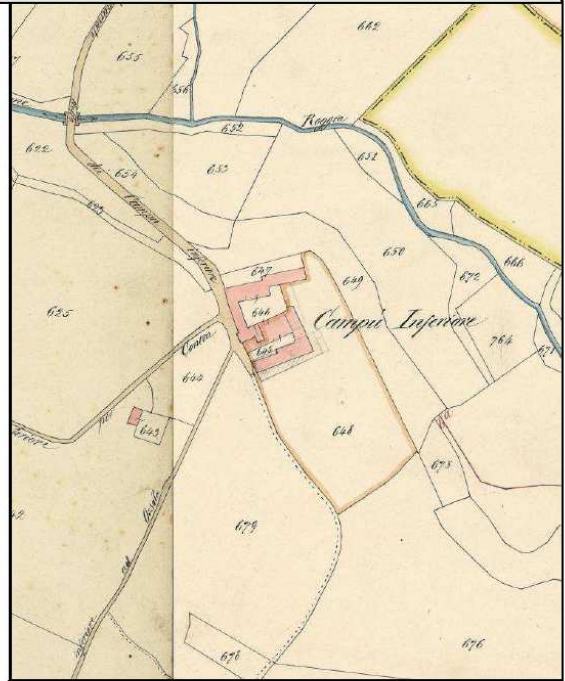


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Campù Inferiore, frazione di Missaglia**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

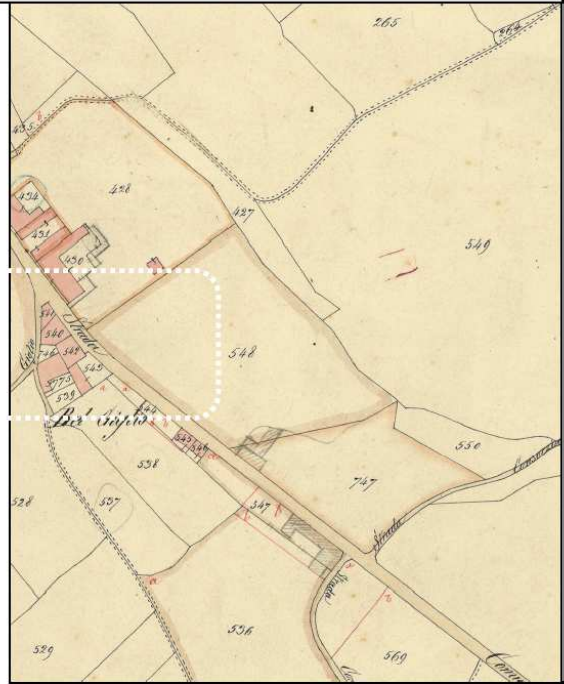
CATASTI STORICI

Comune di Missaglia (Lc)

**Cascina Belgiglio, frazione di Missaglia**



Visuale aerea

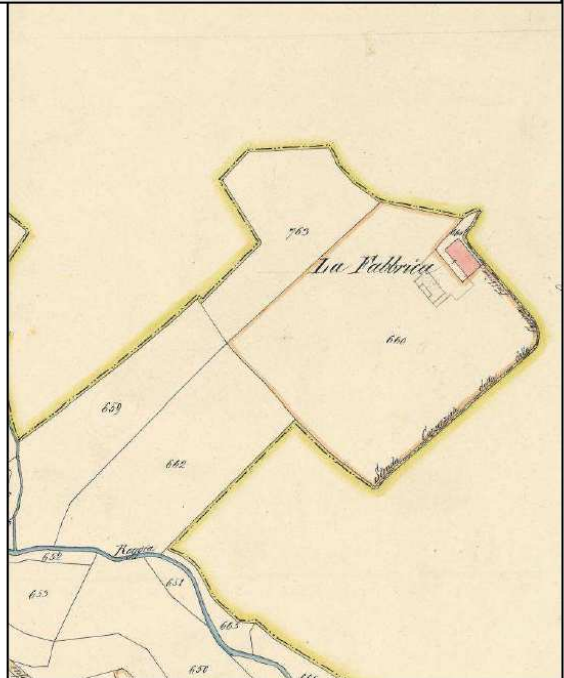


Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**Cascina Giulia (ex Fabbrica), frazione di Missaglia**



Visuale aerea



Catasto Lombardo Veneto 1857-1897

**ART. 21 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI  
NELLE ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T. ;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

## **ART. 21.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO VC - VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE**

### **Descrizione**

Il P.G.T. individua il sistema delle ville che viene definito nell'ambito degli elaborati di piano secondo la caratterizzazione degli ambiti medesimi.

La zona è costituita da ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di ville con parco storico, già leggibili nelle mappe del catasto storico Teresiano risalente al 1700, sia nella definizione della villa che dei contesti di parco storico.

Appartengono a questo ambito anche le ville realizzate in epoca contemporanea che tuttavia denotano una caratterizzazione architettonica afferente al periodo storico nella quale sono state edificate ed il parco che le circonda sottende un progetto paesaggistico anche dei contesti verdi.

Talune delle suddette ville sono sottoposte a vincolo specifico ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i., altre pur non essendo individuate con tale vincolo sono comunque meritevoli di essere sottoposte ad una norma di tutela.

### **Indici edificatori**

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

#### Funzioni principali e funzioni complementari

Volumetria V = esistente.

#### Accessori

Volumetria V = nel limite consentito dalla norma di zona

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft = esistente.

Rapporto di copertura Rc = esistente.

Distanze D = esistenti.

### **Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dell'edificazione esistente nell'ambito delle forme esistenti.

Qualora gli immobili non siano sottoposti a vincolo specifico, ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. è ammessa la demolizione, previa perizia statica di tecnico abilitato che certifichi l'impossibilità del recupero edilizio e la fedele ricostruzione rispetto all'impianto originario e la composizione architettonica dell'edificio.

Nel caso in cui le porzioni oggetto di intervento di demolizione, siano state realizzate in epoche successive e pertanto qualificabili come "posticce" la ricostruzione dovrà essere integrata ed esaltare l'identità dell'edificio di valore storico – architettonico.

E' vietata la creazione di abbaini e lucernari nel manto di copertura e nelle aree di pertinenza con destinazione a parco la posa di strutture a sostegno di pannelli solari.

Le porzioni con destinazione a rustico possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale attraverso la presentazione di titolo abilitativo singolo.

Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.

In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i. , gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione , previo assenso da parte della Giunta Comunale



### **Edificazione accessori**

E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra entro il limite previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume, serre in ferro e vetro, strutture sportive, limitate nelle dimensioni e per uso familiare.

Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti di parco storico in cui sono inserite.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
- Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
- Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

A corredo della pratica edilizia dovrà essere presentato un progetto agronomico che tenga in debita considerazione anche gli aspetti storico e paesistici dell'impianto del verde.

### **NORMA SPECIALE LETTERA S**

La norma speciale, afferisce all'edificio "depondance" appartenente al comparto Vs-Villa Storica posta a nord di via Agazzino, contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera S, il quale ha già subito, nel corso degli anni importanti interventi di trasformazione edilizia e non ha più le caratteristiche proprie dell'originario edificio storico. E' pertanto ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, nel rispetto della consistenza del volume esistente. Il progetto edilizio e la composizione architettonica dovrà prevedere un inserimento paesaggistico maggiormente coerente rispetto ai contesti storici e di ville con parco circostanti.

## **ART. 21.2 . VV1 – VILLE CON GIARDINO IN CONTESTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI SENSIBILI**

### **Descrizione**

La variante di P.G.T. individua il sistema delle ville che viene definito nell'ambito degli elaborati di piano secondo la caratterizzazione degli ambiti medesimi.

L'ambito territoriale è caratterizzato dalla presenza di ville con contesti di giardino o parco verde che, per la propria ubicazione in contesti particolarmente sensibili, da un punto di vista morfologico poiché ubicate sui terrazzamenti collinari e/o prossimi a contesti di centro storico, o poste ai margini dell'edificato verso i contesti verdi agricoli di valore paesaggistico, sono meritevoli di essere sottoposte a tutela.

### **Indici edificatori**

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

#### Funzioni principali e funzioni complementari

Volumetria V = esistente.

#### Accessori

Volumetria V = nel limite consentito dalla norma di zona

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft= esistente.

Rapporto di copertura Rc= esistente.

Distanze D = esistenti.

### **Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dell'edificazione esistente nell'ambito delle forme esistenti.

Qualora gli immobili non siano sottoposti a vincolo specifico, ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. è ammessa la demolizione, previa perizia statica di tecnico abilitato che certifichi l'impossibilità del recupero edilizio e la fedele ricostruzione rispetto all'impianto originario e la composizione architettonica dell'edificio.

Nel caso in cui le porzioni oggetto di intervento di demolizione, siano state realizzate in epoche successive e pertanto qualificabili come "posticce" la ricostruzione dovrà essere integrata ed esaltare l'identità dell'edificio di valore storico – architettonico.

E' vietata la creazione di abbaini e lucernari nel manto di copertura e nelle aree di pertinenza con destinazione a parco la posa di strutture a sostegno di pannelli solari.

Le porzioni con destinazione a rustico possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale attraverso la presentazione di titolo abilitativo singolo.

Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.

In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i. , gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione , previo assenso da parte della Giunta Comunale

### **Edificazione accessori**

E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra entro il limite previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume, serre in ferro e vetro, strutture sportive, limitate nelle dimensioni e per uso familiare.

Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti di parco storico in cui sono inserite.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio e delle tipologie tipiche dell'ambito di appartenenza quali ville, villini e villette a schiera. E' esclusa la realizzazione di tipologia tipo palazzine e condomini.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni paesistiche**

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegata anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Il verde delle aree a giardino delle ville deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

- Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di villa.
- Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purchè compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
- Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

### **Prescrizioni urbanistiche**

Negli ambiti territoriali di frangia posti a confine con ambiti agricoli l'edificazione dovrà essere concentrata verso l'accesso stradale al fine di preservare, verso le suddette aree, ampi spazi verdi con destinazione a giardino.

### **Prescrizioni geologiche**

Qualora l'edificazione sorga su terreni acclivi e pendii con problemi di natura idrogeologica qualsiasi tipo di intervento deve essere accompagnata da una relazione geologica di dettaglio redatta da professionista abilitato.

### **NORMA SPECIALE LETTERA E**

La variante urbanistica prevede per l'edificio contraddistinto sugli elaborati di piano con la lettera E un di sposto normativo particolare.

L'edificio rustico può essere demolito e ricostruito, anche con diversa sagoma; la nuova edificazione dovrà essere arretrata dalla via Garibaldi.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale del volume esistente con un incremento sino al raggiungimento di un massimo di 80 mq. di s.l.p. pari a 240 ,00 mc.. L'intervento di cambio di destinazione d'uso deve prevedere la verifica della dotazione degli spazi da destinare a parcheggio previsti dalla Legge 122/89.

A titolo perequativo si prevede la realizzazione dell'opera pubblica consistente nell'adeguamento del calibro stradale di via C.na Monte al fine di garantire un calibro minimo tra i 4,00 m ed i 4,50 m.. e razionalizzare il collegamento con via G. Garibaldi. In considerazione della sensibilità dei luoghi ove è ubicato il tracciato la sistemazione della viabilità dovrà essere effettuata con materiale quale, a titolo esemplificativo, calcestruzzo stabilizzato.

**ART. 21.3 . VV2 – VILLE CON AMPI CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE  
VV3 – VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE**

**Descrizione**

La variante di P.G.T. individua il sistema delle ville che viene definito nell'ambito degli elaborati di piano secondo la caratterizzazione degli ambiti medesimi.

I due ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamiliare con contesti di grandi o medie dimensioni a giardino.

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella della conservazione e mantenimento di una edificazione di tipo rada quale collegamento tra le aree seppur edificate, caratterizzate da vaste aree verdi, talvolta con essenze di pregio, le aree verdi di appoggio della rete ecologica comunale e gli ambiti agricoli esterni del tessuto agricolo circostante.

**VV2 – VILLE CON AMPI CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE**

**Indici edificatori**

Funzioni principali e funzioni complementari

Densità edilizia De = 0,30 mc./mq.

per ampliamento edifici esistenti

Accessori

Densità edilizia De = 0,40 mc./mq.

Altezza massima H = 7,50 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 40%

Verde drenante Vd = 30%

**Distanze**

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.

- tra edifici De= 10,00 m. tra pareti finestrate

- dal confine stradale Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.

= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.

e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azionamento e D.P.R. 495/1992.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Recupero piani terra

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

**NORME PER LOTTI LIBERI DI AMBITI CONVENZIONATI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLETATE**

La norma si riferisce a lotti non ancora edificati afferenti a permessi di costruire convenzionati e/o piani di lottizzazione che hanno concluso le opere pubbliche e rispetto ai quali sono stati per lo più ultimati gli interventi edilizi edificatori in capo ai privati. Ad ogni lettera corrisponde il volume residuo del singolo lotto così come conferito del titolo convenzionato. L'edificazione del lotto dovrà avvenire rispetto al lotto di appartenenza.

Lettera a4 (ex PdC8) 390,00 mc

### **VV3 – VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE**

#### **Indici edificatori**

##### Funzioni principali e funzioni complementari

Densità edilizia De = 0,50 mc./mq.

per ampliamento edifici esistenti

##### Accessori

Densità edilizia De = 0,40 mc./mq.

Altezza massima H = 7,50 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 40%

Verde drenante Vd = 30%

#### Distanze

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.
- tra edifici De= 10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.  
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azionamento e D.P.R. 495/1992.

#### Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

#### Recupero piani terra

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

### **NORME PER LOTTI LIBERI DI AMBITI CONVENZIONATI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLETATE**

La norma si riferisce a lotti non ancora edificati afferenti a permessi di costruire convenzionati e/o piani di lottizzazione che hanno concluso le opere pubbliche e rispetto ai quali sono stati per lo piu' ultimati gli interventi edilizi edificatori in capo ai privati. Ad ogni lettera corrisponde il volume residuo del singolo lotto così come conferito del titolo convenzionato. L'edificazione del lotto dovrà avvenire rispetto al lotto di appartenenza.

Lettera a5 (ex PdC31) 571,40 mc .

#### **NORMA SPECIALE LETTERA U**

L'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 210 foglio n° 7 Missaglia viene classificata in ambito VV2- Ville con ampi contesti a verde di valore ambientale con indice edificatorio pari a 0,30 mc/mq.. Gli interventi troveranno attuazione, nell'applicazione dei parametri dell'ambito di appartenenza con Permesso di Costruire Convenzionato. Nella convenzione urbanistica verranno stabiliti gli oneri perequativi e compensativi dovuti al Comune, in aggiunta al contributo concessorio. Dovrà inoltre essere realizzata una barriera verde verso gli adiacenti contesti con destinazione industriale.

### **Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'edificazione esistente.

L'edificazione che verrà realizzata, in ampliamento rispetto ad un edificio esistente dovrà rapportarsi, in modo coerente con quest'ultima, anche tenendo indebito conto le proporzioni e la consistenza di entrambi gli organismi edilizi. Le porzioni con destinazione a rustico possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale attraverso la presentazione di titolo abilitativo singolo. Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio. In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i. , gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione , previo assenso da parte della Giunta Comunale

### Modalità d'intervento per gli ambiti privi di edificazione esistente

In presenza di aree prive di edificazione esistente, che abbiano la consistenza e la conformazione del lotto catastale idonea al rispetto della distanza dai confini per la realizzazione di una nuova edificazione, è consentita la realizzazione di un nuovo edificio, con tipologia a villa, il quale abbia una volumetria massima pari a 400,00 mc..

Qualora le suddette aree siano dotate delle urbanizzazioni primarie gli interventi edificatori potranno trovare attuazione attraverso il rilascio di Permesso di Costruire.

Nel caso di lotti con una superficie catastale e territoriale superiore a 1.600,00 mq è ammessa la realizzazione di massimo due edifici, con tipologia a villa, ognuno di una volumetria massima pari a 400,00 mc. La nuova edificazione dovrà mantenere la distanza dai confini e la distanza di dieci metri tra gli edifici.

Nella fattispecie di realizzazione di due edifici, gli interventi edificatori sono sottoposti a Permesso di Costruire con progetto planivolumetrico nel quale dovrà essere verificata la fattibilità degli interventi nell'ambito degli ambiti territoriali di appartenenza. In particolare è esclusa l'edificazione in ambiti boscati e in ambiti sottoposti a vincolo di natura geologica ed idrogeologica. Nelle zone collinari non è ammessa la realizzazione di sbancamenti e riempimenti che modificano la morfologia dei luoghi.

Nel caso si ravvisi la carenza di opere di urbanizzazioni e sottoservizi idonei per il nuovo carico insediativo, l'intervento edificatorio è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato. Nell'ambito della convenzione urbanistica verranno esplicitati gli interventi che dovranno essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, qualunque sia l'importo degli interventi rispetto alla quantificazione degli oneri concessori secondo la tabella comunale vigente, poiché opere funzionali al rilascio del titolo abilitativo edilizio. Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione dovranno essere corrisposti al comune secondo le tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

### **Edificazione accessori**

E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra entro il limite previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume, serre in ferro e vetro , strutture sportive, limitate nelle dimensione e per uso familiare.

Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti di parco storico in cui sono inserite.

#### Accessori

#### Edificazione esistente

Nel limite di quanto consentito dalla norma di zona per l'edificazione accessoria

#### Nuova edificazione

Densità edilizia                      **De = 0,40 mc./mq.**

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio e delle tipologie tipiche dell'ambito di appartenenza quali ville, villini e villette a schiera. E' esclusa la realizzazione di tipologia tipo palazzine e condomini.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni paesistiche**

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegata anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Il verde delle aree a giardino delle ville deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

- Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di villa.
- Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purchè compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
- Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

### **Prescrizioni urbanistiche**

Negli ambiti territoriali di frangia posti a confine con ambiti agricoli l'edificazione dovrà essere concentrata verso l'accesso stradale al fine di preservare, verso le suddette aree, ampi spazi verdi con destinazione a giardino.

### **Prescrizioni geologiche**

Qualora l'edificazione sorga su terreni acclivi e pendii con problemi di natura idrogeologica qualsiasi tipo di intervento deve essere accompagnata da una relazione geologica di dettaglio redatta da professionista abilitato.



**NORMA SPECIALE PER AMBITI INTERESSATI DA VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Negli ambiti territoriali appartenenti alla classe geologica 4 ed identificati negli elaborati di piano con apposito simbolo romboidale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che comportino l'aumento del peso insediativo e la realizzazione di ampliamenti e/o nuova edificazione. Le eventuali volumetrie residue generate dagli ambiti sottoposti a vincolo, potranno essere realizzate esternamente all'area di fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità, nella restante porzione di lotto edificabile, nel rispetto dei parametri della zona urbanistica di appartenenza.

## **ART. 21.4 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO**

### **Descrizione**

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario.

### **Edificazione**

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

### **Indici edificatori**

#### Funzioni principali e funzioni complementari

Densità edilizia De = 1,50 mc./mq.

#### Accessori

Densità edilizia De = 0,6 mc./mq.

Altezza massima H = 10,50 m.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 40%

Verde drenante Vd = 30%

#### Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

#### Recupero piani terra

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

**Distanze**

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.
- tra edifici De= 10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.  
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azionamento e D.P.R. 495/1992.

**Distanze**

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.
- tra edifici De= 10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.  
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

**Tipologie edilizie**

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

**Disposizioni particolari**

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

**NORMA SPECIALE PER AMBITI INTERESSATI DA VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Negli ambiti territoriali appartenenti alla classe geologica 4 ed identificati negli elaborati di piano con apposito simbolo romboidale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che comportino l'aumento del peso insediativo e la realizzazione di ampliamenti e/o nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie residue generate dagli ambiti sottoposti a vincolo, potranno essere realizzate esternamente all'area di fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità, nella restante porzione di lotto edificabile, nel rispetto dei parametri della zona urbanistica di appartenenza.

## ART. 21.5 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

### Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato, composti in prevalenza da edifici con giardino di pertinenza.

### Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. , nonché a mezzo di preventivi piani attuativi già approvati e rappresentati nel piano delle regole.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
  
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

### Indici edificatori

#### Funzioni principali e funzioni complementari

Densità edilizia  $D = 1,00$  mc./mq.

#### Accessori

Densità edilizia  $De = 0,6$  mc./mq.

a) Altezza massima  $H = 7,50$  m.

Piani fuori terra  $Pft = n^{\circ} 2$

è ammessa la realizzazione di sottotetto agibile ma non abitabile.

b) Altezza massima  $H = 8,50$  m.

Piani fuori terra  $Pft = n^{\circ} 3$

non è ammessa la possibilità di realizzare sottotetto agibile e non abitabile; il terzo piano è abitabile sia esso a falde o tetto piano.

Rapporto di copertura  $Rc = 40\%$

Verde - drenante  $Vd = 30\%$

### Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

### Recupero piani terra

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

### **Distanze**

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione registrata e trascritta
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.  
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Disposizioni particolari**

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Apposito elenco delle essenze locali verrà inserito nell'apposito allegato, integrativo del Regolamento Edilizio, in sostituzione dell'attuale Regolamento del verde.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

### **NORMA SPECIALE PER AMBITI INTERESSATI DA VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Negli ambiti territoriali appartenenti alla classe geologica 4 ed identificati negli elaborati di piano con apposito simbolo romboidale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che comportino l'aumento del peso insediativo e la realizzazione di ampliamenti e/o nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie residue generate dagli ambiti sottoposti a vincolo, potranno essere realizzate esternamente all'area di fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità, nella restante porzione di lotto edificabile, nel rispetto dei parametri della zona urbanistica di appartenenza.

### **NORMA SPECIALE LETTERA A**

Gli interventi edilizi negli ambiti territoriali siti in località Molinata, contraddistinti negli elaborati di piano con la lettera A, sono subordinati alla preventiva pratica di sdemanializzazione dei fossi esistenti, derivazioni del corso d'acqua verso l'ex mulino.

### **NORMA SPECIALE LETTERA C E LETTERA D**

Gli interventi negli ambiti liberi edificabili ubicati a sud delle aree pertinenti al cimitero di Missaglia, con destinazione aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, devono prevedere la creazione di spazi da destinare a verde nella porzione del lotto poste a confine con le suddette aree pubbliche e ad est verso il comparto dell'ex municipio.

Nell'ambito della realizzazione degli interventi dell'ambito contraddistinto con la lettera C si deve prevedere, a scapito degli oneri concessori dovuti al Comune per la realizzazione degli interventi edilizi, la cessione a titolo gratuito del sedime delle aree per la realizzazione del collegamento pedonale previsto ad ovest del lotto, la realizzazione del percorso pedonale sia in corrispondenza del lotto che nella porzione di collegamento con via Merlini.

### **NORMA SPECIALE LETTERA F**

Il comparto ubicato tra via C. Battisti e via privata S.M. di Mazzarello dovrà concertare con l'Amministrazione Comunale la cessione della porzione antistante il lotto al fine di garantire il completamento dell'anello ciclabile in progetto della frazione di contra.

### **NORMA SPECIALE LETTERA H**

Il lotto indicato negli elaborati di piano con la lettera H è stata oggetto di stralcio, nell'ambito della variante urbanistica, rispetto alla previsione della vigente strumentazione urbanistica nella quale l'attuazione degli interventi prevedeva la redazione di un ambito di trasformazione unitamente ad altre proprietà.

L'area, contesto territoriale di completamento rispetto ad un compendio di edificazione esistente, può edificare con titolo abilitativo singolo a condizione che garantisca l'uso della viabilità esistente fino alla via Don Biffi, nel calibro necessario, per la realizzazione della nuova viabilità interna di progetto, atta a garantire l'accesso viario ai comparti denominati dalla variante urbanistica Pdc n° 25, Pdc n° 26, Pdc n° 27; questi ultimi sottoposti a schedatura normativa di dettaglio nel Piano delle Regole.

### **NORME PER LOTTI LIBERI DI AMBITI CONVENZIONATI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLETATE**

La norma si riferisce a lotti non ancora edificati afferenti a permessi di costruire convenzionati e/o piani di lottizzazione che hanno concluso le opere pubbliche e rispetto ai quali sono stati per lo più ultimati gli interventi edilizi edificatori in capo ai privati. Ad ogni lettera corrisponde il volume residuo del singolo lotto così come conferito del titolo convenzionato. L'edificazione del lotto dovrà avvenire rispetto al lotto di appartenenza.

Lettera a1 (ex ATR3)	369,00 mc .
Lettera a2 (ex AUTr2a)	1.870,00 mc .
Lettera a2 (ex AUTr2b)	667,98 mc .
Lettera a2 (ex AUTr2c)	667,98 mc
Lettera a3 (ex Pdc4)	2.276,00 mc

### **NORMA SPECIALE LETTERA h – ( Pdc 27)**

Al lotto edificato posto tra via Molinello e via Giovanni XXIII, identificato negli elaborati di piano con la lettera h – Pdc 27 a fronte della transazione dell'azione legale connessa al Pdc 27 viene conferita una volumetria assegnata pari a 300,00 mc. la quale può essere utilizzata nell'ambito del compendio e/o traferita con atto di asservimento volumetrico nell'ambito del tessuto consolidato.

## **ART. 22 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE.**

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione che frequenta i locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi e a carattere artigianale, la domanda di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità ed alle caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.





### **Distanze**

- dai confini Dc= 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrato e trascritto
- tra edifici De= 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologia edilizia**

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

### **Disposizioni particolari**

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.


### **Prescrizioni agronomiche**

Ogni area di tipo industriale, artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.

Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.

### **NORMA SPECIALE PER AMBITI INDUSTRIALI SPARSI IN ZONA AGRICOLA**

#### **Simbolo**

I contesti industriali isolati ubicati ai margini del tessuto urbano consolidato e/o verso le zone agricole ed all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, individuati con apposito **Simbolo**  nell'elaborato del Piano delle Regole, sono confermati dal P.G.T. nella propria destinazione industriale, fino al permanere della funzione industriale.

In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione industriale, la predisposizione di un piano di riqualificazione e recupero da concertare con l'Amministrazione Comunale.

Nella sovra indicata pianificazione attuativa devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato in cui sono inseriti ed all'ambiente di valore paesistico circostante.

La pianificazione attuativa dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. a Verifica di Assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica.

## **NORMATIVA SPECIALE INDUSTRIE DEL TESSUTO CONSOLIDATO**

Per le aziende insediate da almeno tre anni nel territorio comunale valgono i disposti normativi a seguito indicati, da applicarsi esclusivamente nei comparti o insediamenti saturi di possibilità edificatoria.

L'impianto del tessuto industriale consolidato costituisce elemento trainante dell'economia del comune. Il settore economico industriale rappresenta una significativa risorsa per il territorio che, nell'attuale periodo economico, vede una notevole produttività. Al fine di consentire il proseguo operativo in funzione delle tempistiche di produzione richieste dal mercato si rende necessario consentire un miglioramento dei cicli produttivi e dei Layout dei macchinari.

Si introduce una norma speciale all'interno del Piano delle Regole, modificativa della normativa vigente, la quale non determina ampliamenti esterni al comparto, già attualmente occupato dagli insediamenti medesimi, ma garantisce una razionalizzazione interna degli spazi e dell'edificato.

### **Norma Speciale**

E' ammessa la realizzazione di edificazione con i parametri di seguito precisati a fonte dell'applicazione del criterio di perequazione di seguito descritto.

- I.s. - 1,30 mq./mq.  
il parametro è verificato con la realizzazione di s.l.p. all'interno dell'edificio e/o con l'aumento della superficie coperta sino al raggiungimento della percentuale massima pari al 70%.
- Superficie Coperta 70%
- Altezza potranno essere concesse eventuali puntuali deroghe da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **Perequazione economica ambientale**

Le deroghe secondo i parametri sovra indicati sono finalizzati a preservare il tessuto industriale produttivo, settore prevalente, oltre a quello agricolo nel sistema economico di Missaglia.

Non si rileva alcun interesse pubblico nella acquisizione delle aree dovute per legge in relazione ai suddetti ampliamenti e/o alla verifica della superficie pari ad 1/10 degli spazi da destinare a parcheggio ai sensi della L.122/89 e s.m.i.

Le suddette aree possono pertanto essere oggetto di monetizzazione.

I criteri perequativi introdotti per il raggiungimento dei suddetti parametri prevede di corrispondere al comune i sotto indicati parametri unitari, ai quali debbono essere aggiunti gli oneri concessori dovuti per legge.

- €/mq 80,00 per superficie lorda di pavimento s.l.p. e/o superficie coperta, aggiuntiva che viene realizzata. Gli importi derivanti da detta perequazione saranno utilizzati dal comune per la realizzazione di opere pubbliche previste nell'ambito del Piano dei Servizi o nuovi interventi viabilistici.
- €/mq. 20,00 per superficie lorda di pavimento aggiuntiva (s.l.p.) aggiuntiva che viene realizzata. Gli importi derivanti da detta perequazione dovranno essere utilizzati per interventi di riqualificazione degli alvei dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale o minore o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola quale compensazione e miglioramento dell'ambiente.

### **Modalità di intervento**

L'Amministrazione Comunale, nella fase di qualificazione degli interventi e degli importi dovuti al comune a titolo di perequazione ed oneri concessori oltre che di eventuale monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale e degli spazi da destinare a parcheggio privato ha la facoltà di sottoporre l'intervento a permesso di costruire convenzionato, individuando la realizzazione di un intervento pubblico da realizzare tra quelli indicati nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche.

### **NORMA SPECIALE LETTERA L**

Gli interventi edilizi di ampliamento dell'attività insediata all'interno dell'ambito territoriale, contraddistinto negli elaborati di piano delle regole con la lettera L, sono subordinati alla presentazione di un progetto agronomico per la formazione di una barriera verde e di protezione verso il nucleo di C.na Giulia.

### **NORMA SPECIALE PER AMBITI INTERESSATI DA VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Negli ambiti territoriali appartenenti alla classe geologica 4 ed identificati negli elaborati di piano con apposito simbolo romboidale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che comportino l'aumento del peso insediativo e la realizzazione di ampliamenti e/o nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie residue generate dagli ambiti sottoposti a vincolo, potranno essere realizzate esternamente all'area di fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità, nella restante porzione di lotto edificabile, nel rispetto dei parametri della zona urbanistica di appartenenza.

### **NORMA SPECIALE SALA DEL COMMIATO – VIA GORIZIA**

Per la formazione della sala del commiato deve fatto uno studio viabilistico e deve essere garantita una dotazione di parcheggi adeguati alla funzione da insediare come previsto dalla presenti norme tecniche di attuazione.

## ART. 22.2 - C - ATTIVITA' COMMERCIALI

### Descrizione

La zona comprende le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di attività commerciali e direzionali, destinate alla conferma o sviluppo di tali attività.

### Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività commerciale di medie strutture di vendita sino al limite di 800,00 mq di s.l.p. commerciale, esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio alla persona, depositi connessi alle attività suddette, spaccio aziendale, depositi all'aperto per vendita di merci ingombranti sino al limite di 2.000 mq. di attività.
- funzioni complementari : bar, ristoranti, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, ludoteca, baby/parking.  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 20% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. per ogni unità insediata.
- funzioni non ammesse: attività produttive, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale, insediamenti residenziali, insediamenti agricoli, discoteche, sala giochi

### Indici edificatori

#### Funzioni principali e funzioni complementari

Indice di sfruttamento Is = 0,80 mq./mq.

#### Accessori

Indice di sfruttamento Is = 0,25 mq./mq.

Altezza H = 10,00 m.

Rapporto di coperta Rc = 50%

Verde - drenante Vd = 20%

Distanze come zona Industriale

### Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

### **Dispositivi particolari**

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo.

### **NORMA SPECIALE**

Gli interventi di trasformazione d'uso dell'esistente, qualora prevedano un ampliamento e/o una nuova costruzione per una superficie commerciale di vendita da 300,00 mq a 800,00 mq. sono sottoposti a preventivo Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr n° 380/2001 e s.m.i..

Qualora l'intervento di ampliamento e/o nuova costruzione interessi una superficie commerciale di vendita paria a 800 mq. l'intervento è sottoposto a preventivo piano di lottizzazione.

Nella redazione della pianificazione devono essere localizzati ed individuati gli spazi da destinare a parcheggio privato e le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute per legge. In relazione alla localizzazione dell'intervento ed alla fruibilità dei luoghi, qualora non si determinino problematiche per il traffico veicolare, è ammessa la monetizzazione di una parte delle sovra indicate aree.

In coerenza con i criteri di compensazione e perequazione adattati dalla variante urbanistica, al sistema economico contemporaneo si prevede una perequazione di € 30/mc., da applicarsi alla porzione di ampliamento e/o alla nuova costruzione.

Le somme dovute a titolo di perequazione debbono essere aggiunte agli importi dovuti al comune, secondo apposita deliberazione comunale, per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà, di richiedere all'operatore, in alternativa al pagamento dei suddetti importi, lo scomputo degli oneri concessori e delle somme dovute a titolo di perequazione per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche.

### **NORMA lettera b**

Nel compendio ex AUT9 è ammessa la chiusura della tettoia, recentemente realizzata con la funzione di temporaneità per il Covid 19, al servizio dell'attività di ristorazione esistente.

Si prevede la monetizzazione delle aree standard pari al 200% della s.l.p. commerciale.

## **ART. 22.2 a - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 "Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 " e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99, secondo le seguenti **tipologie distributive**.

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS1** - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- **MS2** - medie strutture con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale; per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i., e relative disposizioni attuative.

Oltre alle predette indicazioni fornite dalle leggi vigenti in materia, si precisa che il Piano Territoriale Provinciale di Lecco, pone come limite per le medie strutture di vendita la superficie di 800,00 mq. di s.l.p commerciale.

**ART. 23.1 - PARCO REGIONALE DI MONTEVECCHIA E VALLE DEL CURONE  
(L.R. N° 77 DEL 16.09.1983)**

Una porzione del territorio comunale è interessata dalla pianificazione di natura sovraordinata del Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone, all'interno del quale si distinguono il Parco Regionale ed il Parco Naturale.

In considerazione dei disposti regolamentari normativi sovraordinati che trovano riferimento nella Variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone (Lc), comprensivo del piano del Parco naturale - Approvazione Dgr 31. 10.2014- BURL n° 47 del 22.11.2014 e del progetto ambientale paesistico della variante urbanistica agli atti di P.G.T. che coinvolge l'intero territorio comunale, è stata redatto apposito elaborato grafico (TAV.13 in scala 1:5.000), nel quale sono stati delimitati, sulla base rappresentante i contenuti del piano delle regole della variante urbanistica comunale, le zone ed i relativi articoli afferenti al piano territoriale del Parco Regionale e del Parco Naturale.

La regolamentazione dei contesti territoriali appartenenti al Parco Regionale ed al Parco Naturale deriva dalla lettura congiunta dei disposti normativi del progetto urbanistico ed ambientale di piano, esplicitati nelle presenti norme rispetto alle singole zone, unitamente ai disposti regolamentari delle norme del P.T.C. del Parco così come meglio di seguito precisate per le competenze delegate allo strumento urbanistico comunale.

**N.T.A. P.T.C. Parco**

**art.12 - Norme generali per gli interventi su edifici e strutture esistenti**

*1. Sugli edifici esistenti nel territorio del Parco aventi destinazione extra-agricola alla data di entrata in vigore del presente Piano, salvo eventuali diverse disposizioni di zona, sono ammessi esclusivamente:*

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza scomposizione dei volumi, come definiti dalle lettere a), b), c), d) art. 27 della l.r. 12/05, con ampliamento nella misura massima del 20% del volume esistente al momento di approvazione della l.r. 29 aprile 1995, n.39, fino ad un massimo di 400 mc, realizzabili anche con interventi successivi; tale limite volumetrico può essere superato solo per la realizzazione di interventi finalizzati al potenziamento ed all'aumento della funzionalità di strutture destinate a scopi socio-sanitari già esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 39/95 ed individuati nella Tavola 1 (n.2); per tali edifici non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. L'ampliamento ammissibile non potrà comunque essere superiore alla volumetria esistente alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni e potrà essere realizzato anche con interventi successivi;*
- b) realizzazione di box e vani interrati nell'ambito delle pertinenze degli edifici e delle strutture esistenti così come definita dall'art. 10 comma 6, secondo le prescrizioni di cui alla vigente legislazione di settore, ed a servizio esclusivo degli edifici e delle strutture stesse.*

*2. Gli interventi di restauro, ristrutturazione, ampliamento per gli edifici con destinazione d'uso extra-agricola e gli interventi che comportino cambio di destinazione di edifici rurali verso usi extra-agricoli devono comprendere anche misure volte alla corretta conduzione dei terreni contermini agli edifici, finalizzata al decoro del contesto ed alla conservazione degli elementi del paesaggio. Pertanto le istanze relative a tali interventi devono essere corredate, se i terreni sono abbandonati, da un progetto di riqualificazione. Tale obbligo si applica ai fondi adiacenti all'immobile ed appartenenti al suo stesso proprietario alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni. In caso di aree di elevato valore paesaggistico o di particolare vulnerabilità gli interventi da realizzare sia sugli edifici, sia sui fondi sono soggetti a convenzione con l'Ente gestore, da trascrivere sui registri immobiliari.*



COMUNE DI MISSAGLIA (LC)  
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – parte prima  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. *Sugli edifici e strutture rurali esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 39/95, fatte salve le specifiche disposizioni di cui agli artt. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 47, 48, 49, 50 e le disposizioni dei successivi commi del presente articolo, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:*
- a) *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05 e ristrutturazione edilizia che non comporti aumento di volumetria o di superficie o modifiche di sagoma o delle destinazioni d'uso;*
  - b) *ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/05, anche ai fini del riuso per destinazione extraagricola, con eventuale possibilità di ampliamento, nella misura massima del 20% della volumetria esistente e fino ad un massimo di 400 mc.*
4. *Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 39/95 è ammesso. Qualora il mutamento di destinazione interessi edifici compresi in complessi rurali ancora attivi, questo comporta la preventiva rinuncia per un periodo di dieci anni da parte del proprietario e del conduttore alla realizzazione di nuovi volumi volti alla sola sostituzione funzionale di quelli oggetto del mutamento. Gli interventi devono comunque soddisfare le seguenti condizioni:*
- a. *l'eventuale ristrutturazione dei volumi deve essere compatibile con la struttura tipo-morfologica dell'organismo esistente e del complesso edilizio;*
  - b. *il mutamento d'uso di edifici rurali non deve compromettere o condizionare le attività agricole e zootecniche in essere. Il mutamento di destinazione d'uso di edifici agricolo-produttivi realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della l.r. 39/95 non è ammesso. Le destinazioni ammesse, nel caso di trasformazione d'uso, devono prediligere destinazioni quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: socio-ricreative, turistiche, sportive, culturali, ricettive, laboratori d'arti, mestieri o professioni; sono comunque escluse le attività produttive industriali, l'artigianato che comporti emissioni di sostanze nocive nell'aria, nell'acqua e nel suolo, anche se di modesta entità.*
5. *All'interno della pertinenza delle residenze, così come definita dal precedente art. 10 comma 6 è ammessa la realizzazione di strutture e manufatti accessori alla residenza nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio, con particolare attenzione alla scelta dei materiali ed al colore dei manufatti, salvo differenti e più restrittive disposizioni dello strumento urbanistico comunale.*
6. *Gli interventi sulle parti esterne degli edifici devono in ogni caso essere effettuati con riguardo agli aspetti estetico- formali della tradizione dei luoghi sia per il colore che per la foggia e valore materico degli elementi architettonici e formali; analoga prescrizione vale per l'assetto compositivo del partito architettonico, specie per l'articolazione dei rapporti tra elementi pieni e vuoti delle fronti.*
7. *Gli interventi che comportino la ristrutturazione complessiva dell'edificio, interventi strutturali sulla copertura o sui sottotetti, devono prevedere l'adozione di soluzioni costruttive e materiali compatibili con le esigenze della fauna degli ambienti rurali.*
8. *Non è consentita la ricostruzione di edifici crollati o demoliti laddove non sia possibile accertarne la preesistente consistenza; gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.*
9. *Per i fabbricati rurali minori con tipologia tradizionale esistenti nel territorio agricolo, funzionali al ricovero delle attrezzature o al deposito dei prodotti, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, volta alla conservazione del bene, ai fini del solo uso agricolo; non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Di tali fabbricati è consentita la ricostruzione con tipologie e materiali di tipo tradizionale, senza la realizzazione di servizi o allacciamenti tecnologici, esclusivamente con destinazione agricolo-produttiva e senza la realizzazione di alcuna nuova via di accesso.*
10. *Per le strutture cimiteriali esistenti sono ammesse opere di ampliamento e di adeguamento.*
11. *Per quanto riguarda gli edifici e le strutture esistenti all'interno delle fasce di rispetto relative al reticolo idrico, si rimanda a quanto prescritto dal Regolamenti di polizia idraulica comunali.*

**Aree di pertinenza e recinzioni**

La qualificazione delle aree di pertinenza delle abitazione e la realizzazione delle recinzioni nei vari ambiti territoriali del Parco è definito nel **“REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE RECINZIONI NEL TERRITORIO DEL PARCO REGIONALE DI MONTEVECCHIA E VALLE DEL CURONE, IN ATTUAZIONE DELL’ART.10, COMMI 6, 7, 8 , 9 DELLE NTA DEL PTC ( DGR 31.10.2014 - N. X/2581 - APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO TERRITORIALE)”**

*Approvato comunità del Parco 23 novembre 2015*

*Allegato delibera C.d.P. n. 16 del 23.11.2015*

**NORME SPECIALI DI VARIANTE URBANISTICA IN AMBITO DI PARCO REGIONALE**

**Aree degradate da pregressa attività estrattiva A -Miniera della Cappona**

I contesti delle Miniere della Cappona afferiscono in prevalenza il territorio del comune di Montevicchia, mentre il comune di Missaglia è interessato nella parte marginale, nella porzione del confine amministrativo comunale in corrispondenza della frazione di Lomaniga.

Gli ambiti territoriali sono interessati da cavi minerari in sotterraneo, i quali venivano utilizzati per trasportare la materia prima.

I suddetti cavi oggi dismessi, vengono a volte invasi da acqua e materiale vario creando fenomeni di dissesto e smottamenti.

Gli interventi nei contesti territoriali debbono essere di riqualifica, tutela e valorizzazione forestale, agronomica ed idrogeologica volta alla rinaturalizzazione dei contesti.

**Aree degradate da pregressa attività estrattiva B- Cava Bellesina – Cava di Pietra “Megabed di Missaglia”**

La riqualifica dei contesti dell’ex Cava Bellesina, in considerazione dell’elevato significato dell’area dal punto di vista naturalistico, per la presenza, attuale o potenziale di avifauna termofila, oltre che della valorizzazione delle valenze geologiche, deve essere finalizzata ad un progetto di valorizzazione ambientale delle aree.

L’ambito della Cava di Pietra “Megabed di Missaglia” è da considerarsi un’area di valore paesaggistico ed ambientale a spiccata connotazione geologica – geosito ai sensi dell’art. 22 del P.T.C. della provincia di Lecco

**Edifici funzionali alla attività di escavazione dismessi**

Gli edifici accessori esistenti funzionali allo svolgimenti dell’attività di escavazione, oggi dismessi, possono essere oggetti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non è ammesso il cambio di destinazione d’uso.

Qualora lo stato di conservazione sia precario e gli stessi possano essere assimilati a “collabenti” debbono essere demoliti e non possono essere oggetto di ricostruzione.

**ART. 23.2 - ZONA DI CONSERVAZIONE SPECIALE ZSC IT2030006  
“VALLE S. CROCE E VALLE DEL CURONE”**

All’interno del Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone vi sono dei contesti di elevata naturalità dichiarati SITI DI INTERESSE COMUNITARIO ZSC IT2030006 “Valle Santa Croce e Valle del Curone” (approvato con Delibera n. 16 del 8 novembre 2010 e pubblicato sul BURL n.16 del 20 aprile 2011). Il Decreto ministeriale del 30 aprile 2014 ha designato il Sito IT2030006 “Valle S. Croce e Valle del Curone” quale Zona Speciale di Conservazione.

Gli interventi sottoposti a valutazione di incidenza sulla Zona Speciale di Conservazione sono individuati nel Piano di Gestione redatto dal Parco di Montevicchia e valle del Curone adottato in data 08.11.2010

**ART. 23.3 – PARCO DI MONTEVECCHIA E DELLA VALLE DEL CURONE-  
L.R. 13/2019**

Negli elaborati di piano e nella carta dei vincoli viene introdotta l'esatta perimetrazione dell'ampliamento del Parco di Montev ecchia e della Valle del Curone come da Legge Regionale n° 13 del 16.07.2019 *“Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di parchi). Ampliamento dei confini del parco regionale di Montev ecchia e della Valle del Curone”*, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° XI/557 del 09.07.2019 e Pubblicato sul BURL n° 29 del 19.07.2019 serie “Supplemento”.

**Sino alla approvazione da parte di Regione Lombardia per gli ambiti territoriali del Piano Territoriale del Parco di Montev ecchia e della Valle del Curone di cui alla L.R. 13/2019 si applica il regime di salvaguardia rispetto alla proposta di variante al P.T.C. del Parco adottata con delibere n° 12/2021 e 4/2022 delle Comunità del Parco**

## **ART. 24 - IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI**

Nel comune di Missaglia è riconoscibile un uso del suolo agricolo ai fini produttivi da diversi secoli; ne è testimonianza la differenziazione rappresentata nelle mappe del Catasto Teresiano risalenti al 1700 ove venivano indicate le coltivazioni dei diversi mappali catastali (coltivazioni a viti – moroni (castagne) – seminativi ecc..).

Si distingue chiaramente anche il sistema delle cascine attorno alle quali si svolgeva la vita contadina ed il sistema delle ville con parco storico, dimora dei latifondari.

Nel corso dei secoli il sistema agricolo e zootecnico riveste ancora oggi una significativa importanza nell'economia del comune e della provincia di Lecco.

Il progetto ambientale paesistico e di valorizzazione dell'uso produttivo dei suoli agricoli ha individuato il sistema dei terrazzamenti che si differenziano per caratterizzazioni e funzioni.

- terrazzamenti coltivati di valenza storico- culturale e paesaggistico, con presenza di coltivazioni autoctone (rosmarino – viti- alberi da frutto- verdure da orto, già identificabili nelle mappe del catasto teresiano ed ancora oggi leggibili sul territorio.
- terrazzamenti di valore ambientale e paesistico, per i quali la morfologia dei luoghi e la natura prativa partecipa alla percezione dell'insieme del paesaggio dai punti di visuale sensibili
- terrazzamenti da riqualificare, si qualificano in terrazzamenti ,oggi oggetto di abbandono per i quali si prevede la riqualifica poiché appartenenti al sistema del paesaggio e delle visuali d'insieme.

### **NORMA SPECIALE**

Le azioni poste in essere dal progetto urbanistico di variante al fine di incentivare il recupero dei terrazzamenti ai fini di un loro utilizzo produttivo- agricolo della coltivazione e/o al miglioramento della percezione visiva paesistica ed ambientale dei luoghi si esplicitano nei disposti normativi regolamentari di seguito meglio indicati.

Qualora i terrazzamenti interessino dei contesti circostanti edificazione esistente nel momento in cui la proprietà interviene sull'immobile esistente, con qualsiasi tipologia di opere dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia o ampliamento, è obbligatorio presentare, unitamente al progetto edilizio, un progetto concertato di recupero dei terrazzamenti.

In presenza di un progetto di riqualifica dei terrazzamenti ai fini coltivati, a titolo incentivante viene acquisito dall'area, una volta ultimata la sistemazione per il nuovo uso coltivo una volumetria pari a 0,03 mc./mq. in relazione alla superficie catastale delle aree. Il diritto edificatorio acquisito può essere utilizzato negli ambiti del tessuto urbano consolidato, classificati dalla variante urbanistica in zona VV2 – Ville con ampi contesti territoriali ed ambientali sensibili; VV3- Ville con contesti a verde di valore ambientale e R2- Residenziale esistente e di completamento.

Il trasferimento dei diritti edificatori è consentito sino all'aumento del 20% del volume esistente o generato dal lotto, rispetto all'indice di zona, ove viene trasferito il volume.

Il trasferimento di volume deroga esclusivamente il volume, nei limiti dei parametri sovraindicati, debbono essere verificati tutti gli altri parametri indicati nelle presenti norme per le singole zone di appartenenza.

[I suddetti incrementi volumetrici non potranno essere realizzati negli ambiti appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.](#)

## **ART. 25 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**

### **Descrizione**

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio denominati negli elaborati di piano "ambiti prativi, "ambiti agricoli produttivi", "aree agricole di valore ambientale e paesaggistico" nonché gli ambiti per "attività agricole specializzate", destinate allo svolgimento dell'attività agricola ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **ART. 25.1.1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE**

#### **Descrizione**

Gli ambiti agricoli prativi e coltivati, appartenenti del territorio comunale di Missaglia, rivestono una significativa valenza da un punto di vista paesaggistico, motivazione per cui nel corso della stesura della vigente strumentazione urbanistica è stato effettuato anche un unico progetto che contemplasse sia l'aspetto della rete ecologica che quella della percezione dei luoghi, delle architetture storiche (ville e cascine) e delle colture dei terrazzamenti. Una porzione del territorio comunale è stato individuato anche quale ampliamento del vincolo del Parco di Montevecchia e del Curone, recentemente riconosciuto come tale da parte di Regione Lombardia.

In taluni casi i contesti agricoli sono di difficile accesso da parte dei mezzi agricoli, oppure sono interessati da problematiche di natura idrogeologica, quali le esondazioni dei corsi d'acqua principali e minori. L'edificazione nelle aree in precedenza descritte comporterebbe delle importanti interferenze rispetto al paesaggio ed alle visuali significative, nonché soprattutto in presenza di edificazioni con tipologia di serre, problematiche di smaltimento delle acque meteoriche.

La variante della vigente normativa del piano delle regole introduce un vincolo di inedificabilità per tutti i contesti agricoli esterni rispetto al Parco di Montevecchia e del Curone, ove sono prevalenti i disposti normativi del P.T.C., compreso gli ambiti territoriali interessati dall'ampliamento del Parco stesso.

#### **Ambito di applicazione**

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano.

#### **Edificazione-Destinazione**

I fondi possono essere utilizzati ai fini agricoli per la coltivazione, preservando il valore naturalistico, ambientale e paesistico dei contesti.

Non è ammessa qualsiasi attività di tipo edificatoria.

I diritti edificatori previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. potranno essere spesi, attraverso atto di asservimento volumetrico negli ambiti territoriali ove sono già insediate delle aziende agricole e/o florovivastiche, questi ultimi saranno denominati ambiti di concentrazione volumetrica, oppure, in alternativa in altre realtà territoriali anche non contermini con il comune di Missaglia.

### **NORMA lettera c ( ex PDC 25 ) lettera d ( ex PDC26 )**

Il nuovo piano del governo del territorio prevede l'eliminazione della previsione di nuova edificazione del permesso di costruire convenzionato Pdc 25 e Pdc 26 in considerazione dell'impossibilità di accedere ai lotti.

Si inserisce un disposto normativo puntuale di cui alla lettera c in relazione al Pdc 25 secondo la quale viene conferito al mappale catastale n° 695 una volumetria assegnata pari a 1.225,50 mc, ed alla lettera d in relazione al Pdc n° 26 una volumetria assegnata pari a 723,50 mc.

La suddetta volumetria non potrà essere realizzata in loco ma potrà essere trasferita in ambito del tessuto urbano consolidato edificabile in aumento rispetto alla volumetria presente sul lotto, con atto di asservimento volumetrico. Nell'ambito ove verranno trasferite le volumetrie varranno i parametri della zona urbanistica di appartenenza con esclusione del volume.

### **ART 25.1.2 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (L.R. 12/2005 E S.M.I.): AREE AGRICOLE EDIFICABILI**

#### **Descrizione**

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio ove si rileva la presenza di attività agricole già insediate posti in continuità con ambiti territoriali agricoli, i quali possono essere destinati a nuova edificazione, secondo le modalità di intervento di seguito indicate.

#### **Modalità di attuazione degli interventi edificatori**

Negli ambiti a concentrazione volumetrica, rappresentati negli elaborati di piano con apposita retinatura grafica e bordatura con diversa campitura potranno essere effettuati gli interventi edificatori con le modalità di intervento di seguito indicate.

Si precisa che i suddetti ambiti ineriscono i contesti territoriali esterni al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone e comprendono i contesti interessati dal recente ampliamento del Parco medesimo.

Gli indici edificatori da applicarsi negli ambiti a concentrazione volumetrica trovano riferimento nella legge regionale 12/2005 e s.m.i., con le limitazioni definite da ogni ambito di appartenenza, come di seguito riportato.

#### **AMBITI CAMPITI CON BORDATURA DI COLORE VERDE**

Negli ambiti campiti e delimitati con la bordatura di colore verde potranno essere realizzati edifici e/o serre da destinare allo svolgimento dell'attività agricola. Non potrà essere realizzata l'abitazione dell'imprenditore agricolo.

#### **AMBITI CAMPITI CON BORDATURA DI COLORE ROSSO**

Negli ambiti campiti e delimitati con la bordatura di colore rosso potranno essere realizzati edifici e/o serre da destinare allo svolgimento dell'attività agricola e potrà essere realizzata anche l'abitazione dell'imprenditore agricolo

### EDIFICAZIONE DI SERRE

L'edificazione di serre potrà essere effettuata negli ambiti campiti sia con bordatura di colore verde che con bordatura di colore rosso.

Le serre esistenti qualora avessero un titolo autorizzativo di precario potranno essere oggetto di un progetto di recupero e ricostruzione, per il mantenimento della struttura in via definitiva, previa acquisizione di apposita autorizzazione paesaggistica.

L'edificazione di nuove serre può essere realizzata con le seguenti modalità:

- deve essere garantito un accesso agevole alle strutture senza interferire con la viabilità pubblica
- la copertura delle serre deve essere effettuata con materiali drenanti oppure devono essere effettuate delle vasche di laminazione per le acque meteoriche. Queste ultime potranno essere anche recuperati per fini agricoli
- in presenza di più di una serra deve essere mantenuta tra gli edifici una trincea al fine del drenaggio delle acque.
- l'edificazione di nuove serre è subordinata alla verifica rispetto allo studio idrogeologico comunale

In caso di carenza degli accessi rispetto alla viabilità pubblica, ossia qualora vi sia l'esigenza di effettuare delle urbanizzazioni dovrà essere redatto permesso di costruire convenzionato.

### **Edificazione-Destinazione**

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità sopra indicate, per i diversi ambiti. La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrate rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia fondiaria per residenza     D = 0,06 mc./mq.  
sui terreni a coltura orticola o floricola  
specializzata.  
D = 0,01 mc./mq.  
con un massimo di 500 mc. per azienda, sui  
terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.  
D = 0,03 mc./mq.  
sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

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

Altezza - residenza H = 6,00 m.  
- strutture agricole H = 7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.  
- tra edifici De = 10,00 m.  
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495

### **Edificazione accessoria per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti prativi e agricoli prevalenti**

E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori con le caratteristiche di seguito meglio precisate, per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti agricoli prativi e agricoli prevalenti. E' consentita la realizzazione di un solo accessorio per ogni fondo, il quale non dovrà essere allacciato a sottoservizi pubblici, con la funzione di ricovero degli attrezzi. L'area non potrà essere recintata. Il manufatto, il quale dovrà mantenere la distanza di 1,50 m dal confine con altre proprietà, potrà avere una superficie massima pari a 10,00 mq., un'altezza massima pari a 2,50 m. e dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche morfologico- costruttive:

- le pareti dovranno essere in legno verniciato color noce; è escluso l'uso di eternit
- la copertura dovrà essere a falde inclinate in lamiera pre - verniciata nei colori testa di moro e/o color cotto escluso l'uso di eternit
- platea dovrà essere in piastroni di cemento removibili non ancorati a terra
- aperture : è ammessa la realizzazione di una porta di ingresso in legno ed una finestra con serramento interno semplice, priva di serramento esterno con la finalità di areare il locale

Nell'area ad orto vi potranno essere dei contenitori per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzarsi ai fini dell'irrigazione. Al cessare dell'utilizzo del manufatto per lo svolgimento della coltivazione ortofrutticola, lo stesso dovrà essere rimosso, poiché la sua realizzazione è strettamente connessa alla conduzione dei fondi agricoli con la suddetta funzione, e pertanto, viene meno la titolarità della presenza, nel contesto di appartenenza.

Modalità di intervento: Autorizzazione paesaggistica semplificata e Permesso di Costruire ai fini della localizzazione planimetrica del manufatto del lotto e della qualificazione morfologica- ambientale degli interventi edificatori, nonché della determinazione della validità del titolo edificatorio

### **PARCO DI MONTEVECCHIA E VALLE DEL CURONE**

Per gli ambiti agricoli appartenenti al Parco di Montevicchia e Valle del Curone si demanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.



### **25.1 a - ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE**

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

#### **SERRE E STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE**

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate ad una sola parte dell'anno, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate nè a concessione nè ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze come sopra specificato.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 12/2005 e relative modifiche e integrazioni.

#### **AGRITURISMO**

Negli ambiti agricoli prevalenti è consentito lo svolgimento dell'attività agrituristica nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 31/08 e del R.R. 4/08. Nello svolgimento dell'attività di agriturismo deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati ad uso dell'utenza, pari al 50% della s.l.p. destinata ad uso ricettivo.

### **25.1 b – AMBITO AGRICOLO ANTROPIZZATO – EDIFICI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma e dai volumi esistenti, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta ed s.l.p., per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti, successivi alla data di entrata in vigore del P.G.T., deve essere formalizzato apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto. E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria. In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale di completamento ed espansione

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenza. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto negli ambiti di pertinenza delle abitazioni nelle aree agricole antropizzate.

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco. Per gli edifici esistenti il volume di riferimento è considerata la consistenza dell'edificio alla data di entrata in vigore della L.R. 39/95.

### **25.1 C - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005**

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate, con apposita retinatura grafica, le aree che, per la loro propria caratterizzazione, si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli strategici ai sensi della L. R. 12/2005 e del P.T.C.P. provinciale. In tali aree è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

### **25.1 D - AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE**

Sono ambiti agricoli fortemente compromessi per la presenza di strutture, edifici o per caratterizzazione ambientale di vicinanza rispetto al tessuto consolidato che devono essere ripianificati e in cui si devono meglio organizzare le aree di pertinenza in funzione di una salvaguardia paesistica ed ambientale con riconduzione delle aree verso la destinazione agricola a cui appartengono.

Gli interventi sull'edificazione esistente debbono essere di riqualificazione edilizia paesaggistica ed ambientale. La progettazione degli interventi di riqualificazione deve coinvolgere sia l'architettura e la composizione degli edifici, con eventuale redistribuzione dei volumi e delle sagome (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione), che le aree di pertinenza degli stessi compresi gli accessori, manufatti e recinzioni.

Una particolare attenzione deve essere posta agli interventi di salvaguardia delle aree verdi di valore paesistico poste in prossimità del tessuto consolidato, per i quali si deve predisporre un progetto del verde al fine di amalgamare il costruito con gli ambiti a verde in rete ecologica provinciale.

In tali ambiti gli edifici con destinazioni residenziali e le aree di pertinenza contigue rispondono alle norme degli edifici isolati in zona agricola e le relative aree di pertinenza debbono essere ricondotte alle caratteristiche delle aree agricole; mentre le strutture o aziende agricole presenti hanno come riferimento la normativa di cui all'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle aree agricole di interesse strategico.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA T**

La norma speciale, ammette l'edificazione, nell'ambito agricolo antropizzato contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera T, di un edificio con un volume assegnato pari a 250,00 mc. da realizzarsi ad una quota inferiore nella porzione nord del lotto, in prossimità degli ambiti già edificati. L'edificio dovrà integrarsi paesaggisticamente rispetto alla morfologia dei luoghi circostante. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA P**

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera P, per quanto attiene il parametro edificatorio prevale quanto previsto dalle Norme del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone. E' ammessa la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico saltuario per una superficie massima pari a 600 mq, oltre alla viabilità di accesso dal cancello esistente sino al mappale n° 3150, destinato ad area per la sosta.

Il parcheggio è finalizzato al miglioramento della fruibilità della rete dei percorsi ciclabili pedonali, con particolare riferimento alla miglior fruizione del sentiero di via C.na Nuova fino alla strada dei vagoncini in località Pianette.

### **25.1 E - AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE**

Sono ambiti agricoli di elevato valore da un punto di vista paesaggistico, poiché la loro caratterizzazione concorre alla definizione della percezione della visuale d'insieme di significativa bellezza.

In considerazione del ruolo che le suddette aree rivestono nel sistema paesistico e territoriale debbono essere preservate nella propria naturalità e conduzione dei fondi.

In generale non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione se non di ordine minore e per la conduzione del fondo.

L'eventuale edificazione dovrà essere inserita preservando la visione d'insieme a cui l'ambito territoriale appartiene.

Le suddette aree possono concorrere, per l'imprenditore agricolo, ai fine della realizzazione di interventi edilizi in altri luoghi nel territorio comunale e/o nei comuni contermini.

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

### **ART. 25.2 - AMBITI BOSCATI**

#### **Descrizione**

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

#### **Destinazione d'uso**

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

#### **Interventi ammessi**

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali e non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mc./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale PIF, approvato con delibera n° 2 del 25.01.2011.

Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevecchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

Gli interventi negli ambiti boscati del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone sono sottoposti ai disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco.

## **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

### **- EDIFICI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

### **ART. 25.3 - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

Gli ambiti agricoli e boscati appartenenti alla rete ecologica comunale dovranno essere oggetto di particolare tutela.

In particolare le aree agricole ricadenti in corridoio ecologico ed attività quali serre, capannoni per ricovero materiali, residenze per l'imprenditore agricolo, recinzioni non devono essere limitanti per la funzione ecologica conferita alle aree.

All'interno delle **aree di connessione** ( cores areas, fasce tampone) non è ammessa:

- La distruzione ed alterazione delle zone umide , ai sensi della L.R. 10/2008
- L'introduzione di specie arboree ed arbustive estranee al contesto floristico vegetazionale del luogo. Tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo né si applica ai giardini pubblici e privati. In ogni caso particolare attenzione dovrà essere posta a non favorire la diffusione delle specie di cui all'allegato E della dgr 7736/2008 "lista nera delle specie autoctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione"
- La realizzazione di manufatti che interrompano o riducano sensibilmente la continuità spaziale dei territori ricadenti all'interno della rete ecologica comunale ( infratrutture viarie, recinzioni, ecc..) a tal proposito particolare attenzione dovrà essere posta alle zone agricole ricadenti in corridoi ecologici , che possono dare origine ad attività fortemente limitanti la funzione ecologica con riferimento alla costruzione di serre, capannoni per il ricovero dei materiali, residenze per l'imprenditore agricolo, recinzioni.

All'interno dei **varchi** non è ammessa:

- La realizzazione di qualsiasi costruzione anche quelle che rientrano nella casistica di cui al Titolo III- "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005, o l'utilizzo ( deposito materiale, ecc..) in grado di interrompere e/o ridurre la continuità spaziale del varco e quindi la sua funzionalità ecologica. I volumi generati dalle aree agricole ai sensi della succitata norma regionale dovranno essere spesi in aree idonee all'esterno dei varchi.
- La realizzazione di recinzioni ad eccezione di quelle realizzate con staccionate in legno formate da pali e traversi a luce libera, senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali.

## **ART. 26 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE**

### **Descrizione**

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovracomunale.

In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.

Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

### **Destinazione**

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
  - insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
  - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
  - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
  - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
  - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
  
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.

### **Edificazione**

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

### Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	10,50 m.
			salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

### Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

### Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

### **Regime delle aree**

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

### **Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti**

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), industriali (Ppi) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

### **Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico**

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.



## **26.1 DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI**

Gli ambiti sotto elencati sono sottoposti a disposti normativi e regolamentari particolari.

### **CENTRO SPORTIVO CORSO EUROPA**

Nell'ambito del comparto del Centro Sportivo di Corso Europa è ammessa l'applicazione dell'indice edificatorio di zona pari a 3,00 mc/mq., esclusivamente per la realizzazione di strutture funzionali allo svolgimento dell'attività sportiva, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo spogliatoi, tribune ecc..

E' altresì ammessa la realizzazione di una struttura, nell'ambito della verifica del suddetto parametro e nel limite massimo di 150 mq. di s.l.p. commerciale (esercizi di vicinato) con altezza massima 3,00 metri, con destinazione bar – ristorante, funzionale alla gestione del centro sportivo.

### **NORMA SPECIALE LETTERA R**

Nel centro della frazione di Contra vi sono diverse strutture pubbliche, quali il centro sportivo tennis con i propri parcheggi (questi ultimi anche di utilizzo delle vicine abitazioni); la chiesa, e la ex scuola elementare in fase di ristrutturazione ove si insedierà l'asilo nido, la scuola dell'infanzia, una sala civica ed il centro di aggregazione per gli anziani. Per la fruizione delle strutture pubbliche esistenti e di nuova formazione necessita un sistema di parcheggi che soddisfi adeguatamente le esigenze della frazione medesima.

A tale scopo è stata individuata un'area con tale destinazione all'interno del comparto denominato PdC 8 lungo via San Bartolomeo.

In considerazione delle nuove destinazioni pubbliche che si andranno ad insediare nella ex scuola di Contra e dalla fruizione della stessa da parte di persone anziane e neonati, si è reso necessario avere in prossimità della medesima degli spazi da destinare a parcheggio. Per la suddetta motivazione è stata eliminata la previsione di espansione residenziale proprio in prossimità dell'edificio pubblico. La trasformazione dell'ambito territoriale in zona residenziale oltre a porsi in contrasto rispetto alla destinazione pubblica dell'immobile adiacente non avrebbe consentito la realizzazione di un ulteriore collegamento, seppur pedonale, con le aree pubbliche esistenti con accesso da via dei Cacciatori.

Queste ultime verranno integrate con nuovi spazi a parcheggio ed allargamento stradale previsti lungo via dei Cacciatori e posti in capo al comparto denominato PdC n° 9, per la realizzazione dei quali dovrà arretrare l'edificazione oggi esistente lungo la suddetta viabilità.

Il progetto del piano dei servizi prevede l'acquisizione delle aree per la creazione dei suddetti spazi da destinare a parcheggio e verde attrezzato.

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevecchia e della Valle del Curone prevalgono i disposti normativi e regolamentari delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

## **ART. 27 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI**

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale :  $150 \text{ mc/ab} = n^{\circ} \text{ abitanti} \times 26,5 \text{ mq./ab} =$  superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

## **ART. 28 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Descrizione - Destinazione**

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

1

### **Modalità di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonchè costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

### **Antenne Telefonia**

Le nuove antenne per la telefonia mobile debbono distare 200,00 m dagli edifici sensibili quali scuole, asili, edifici pubblici, ospedali e case di riposo.

Negli ambiti territoriali appartenenti al Parco di Montevicchia e della Valle del Curone la realizzazione di impianti di telefonia mobile sono regolamentati dall'art. 10 comma 11 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco

## **ART. 29 AMBITI SPECIALI**

### **ART. 29.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 ( G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

### **ART. 29.2 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE**

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

### **ART. 29.3- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI**

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

[Nelle suddette aree valgono i disposti dello studio del reticolo idrico minore e del relativo regolamento](#)

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

### **ART. 30 - VIABILITA'**

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

#### **ART. 30.1 - AREE PER LA VIABILITÀ**

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 30.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE**

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalle previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 :

<b>strada con larghezza</b>	<b>arretramento</b>
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

Il comune di Missaglia ha redatto lo studio del traffico, nel quale sono state individuati gli interventi di razionalizzazione dell'asse viario sovralocale, in prevalenza attraverso la realizzazione di rotonde lungo Corso Europa, oltre che gli interventi di adeguamento e realizzazione di nuovi tratti stradali di interesse locale.

Sono stati inoltre redatti appositi elaborati riguardanti gli interventi di mobilità leggera sia in ambito urbano che extraurbano allo scopo di incentivare la mobilità sostenibile.

L'elaborato 4e – Norme Tecniche di Attuazione – Progetto viabilistico e norme e norme di attuazione temporali contiene apposite schede normative progettuali riguardanti gli interventi da effettuarsi.

L'anzidetto elaborato normativo costituisce parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione.

### **NORMA SPECIALE**

L'intervento viabilistico che interessa l'allargamento stradale con possibilità di giratoria, al fine di agevolare l'ingresso in via Mulini da via Manzoni e che coinvolge un edificio posto in prossimità di Piazza della Chiesa, sarà oggetto di apposita concertazione tra l'Amministrazione Comunale ed i privati interessati dalla demolizione dell'edificio rustico.

### **ART. 30.3 . ALBERATURE STRADALI**

Sono rappresentati i viali alberati esistenti ed i viali alberati in progetto.

Al fine di un miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, è prevista l'alberatura lungo alcuni percorsi stradali, secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del progetto delle opere pubbliche e dell'arredo urbano.

## **ART. 30.4 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

Negli elaborati del Piano delle Regole sono indicati i percorsi pedonali esistenti, i percorsi campestri esistenti ed i percorsi pedonali in progetto .

### **SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI**

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili comprende tutte le aree esistenti e di nuova realizzazione destinate alla mobilità dei pedoni e dei ciclisti, siano essi percorsi o piste più o meno strutturati, sentieri nel verde o strade secondarie e campestri a scarso traffico.

E' possibile distinguere, per quanto concerne le previsioni progettuali, le seguenti tipologie:

- percorsi pedonali o ciclopedonali di nuova realizzazione finalizzati a consentire il collegamento di zone distinte del territorio comunale o completare percorsi già esistenti
- percorsi pedonali o ciclopedonali di elevato valore paesaggistico ed ambientale

### **PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI DI NUOVA REALIZZAZIONE**

La localizzazione dei percorsi pedonali e ciclopedonali di nuova realizzazione è riportata schematicamente negli elaborati grafici di progetto.

L'indicazione grafica ha valore di massima fino all'elaborazione del progetto esecutivo delle opere.

Lo sviluppo planimetrico definitivo e le caratteristiche costruttive dei percorsi, qualora gli stessi rientrino all'interno di progetti di natura privata, dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

## **ART. 30.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO**

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti, anche interrati.

## **ART. 31- SPAZI PER IL PARCHEGGIO**

Nella realizzazione degli spazi a parcheggio dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". Dovrà essere comunque garantito un posto auto per ogni alloggio.

In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla L.R. 12/2005 parte II, titolo IV capo II "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi".

In aggiunta esclusivamente negli interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e restauro conservativo, comportanti la formazione di nuove unità immobiliari residenziali si dovrà identificare almeno un posto auto per ogni unità residenziale nel raggio di mt 100 o comunque in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi a parcheggio per mancata disponibilità di aree idonee, previo parere favorevole dell'amministrazione comunale, si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente il volume dei vani degli edifici produttivi e terziari aventi altezza utile interna superiore a m 3,50 potrà essere calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di m 3,50

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore per stalli aperti m. 2,50 x m.5,00 e per stalli chiusi m.6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.

Fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui alla Legge n° 122/1989 e s.m.i. debbono essere garantite le superfici a parcheggio a seguito indicate:

Per destinazione d'uso residenziale compresi gli interventi di recupero dei sottotetti :

- 1 posto auto esterno ogni nuova unità immobiliare ,  
Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:
- Commerciale/ ricettivo/ ristorazione / bancarie/ negozi /uffici / studi professionali  
1 posto auto ogni 50 mq. di s.l.p.
- Edifici per attività produttive industriali – artigianali- direzionali :  
20% della s.l.p. ; uffici negli spazi destinati all'attività industriale: 1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.
- Edifici per attività ricreative teatri- sale polifunzionali- discoteche  
200 mq della s.l.p.
- Edifici per attività ricettiva- alberghiera- sanitaria ( cliniche e similari)  
1 posto auto ogni posto letto  
1 posto auto ogni 2 dipendenti  
50 posti per ambulatori medici.



La prescrizione di cui al comma precedente, per la dotazione di aree a parcheggio al di fuori della recinzione dei lotti, non si applica alla edificazione inserita nei piani attuativi, piani di recupero ed in generale ai piani urbanistici, ove la dotazione di parcheggi sia già assicurata in misura superiore nell'ambito delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale, in relazione alle destinazioni d'uso previste. In tutti i casi in cui ciò non sia possibile per motivi di sicurezza stradale o per conformazione fisica dei luoghi potranno essere ubicati all'interno della recinzione o monetizzati, previo parere preventivo della Giunta Comunale.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Nel centro storico o nuclei di antica formazione, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto da trasciversi nei Registri immobiliari a cura dell'edificante.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.

Nelle zone del centro storico, qualora vi sia la comprovata impossibilità di realizzarlo, le aree a parcheggio possono essere monetizzate secondo la tariffa stabilita.

#### **Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate**

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

**ART. 32 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Le distanze ed il corretto dimensionamento delle fasce di rispetto di prima approssimazione (DPA) previste dal DM 29.05.2008 (GU n°156/08), per i tratti di linea elettrica a media tensione presenti sul territorio comunale, rappresentate negli elaborati di piano, saranno definite in fase di redazione dei progetti edilizi delle aree interessate dalle suddette fasce.

Il posizionamento delle antenne impianti radio , tv, stazioni radiobase per la telefonia cellulare deve avere come riferimento l'art. 4 della L.R. n° 11/01 in cui si prevede che “ è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio - assistenziale , ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture simili e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni.

### **ART. 33 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE**

#### **ART. 33.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO**

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici. A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione dell'ufficio competente e con previsione di reimpianto arboreo.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

### **ART. 33.2 - VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE- D.M. 01.07.1967**

L'intero territorio comunale con D.M. 01.07.1967 è sottoposto a vincolo paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

Al fine di porre una particolare attenzione all'inserimento degli edifici in progetto, gli elaborati progettuali dovranno essere integrati da un elaborato denominato "ricognizione speditiva del contesto", il quale documenti, cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi, in cui la nuova edificazione viene inserita, così come meglio esplicitato nell'Allegato 2 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Lecco

### **ART. 33.3 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE**

Il P.G.T. rappresenta negli elaborati del piano delle regole il progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

#### *Coni di visuale paesaggistica – Punti Panoramici*

Nell'ambito della tavola del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che debbono essere salvaguardati, in particolare afferiscono ai varchi verso le zone agricole e dalle percorrenze verso le aree agricole di valore paesaggistico – storico.

Alcuni punti panoramici significativi e percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura "coni di visuale paesaggistica" per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio.

#### *Viali Alberati esistenti ed in progetto ed alberature esistenti*

Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati esistenti ed in progetto posti lungo i tracciati viari o all'interno di parchi pubblici e giardini privati.

Gli elementi arborei costituiscono parte integrante del disegno del verde urbano che funge da interconnessione con le aree agricole e la rete ecologica.

Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti deve essere correlato da apposita relazione agronomica.

Collegamento di connessione tra gli ambiti agricoli di rete ecologica ed aree a verde privato urbano.

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede la interconnessione tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola. Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità e le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere mantenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte. La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

**ART. 33.4 a - AGGIORNAMENTO RETICOLO IDRICO MINORE**

L'aggiornamento del reticolo idrico minore redatto dallo Studio Associato EG Engineering Geology di Lecco a firma del dott geologo Giovanni Pietro Beretta e della dott.ssa Dr. Geologo Monica Avanzini approvato con deliberazione C.C. n° 55 del 21.12.2018 comprensivo degli elaborati tecnici e delle norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante del presente testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole

**ART. 33.4 b - AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO**

L'aggiornamento dello studio geologico redatto dallo Studio Associato EG Engineering Geology di Lecco a firma del dott geologo Giovanni Pietro Beretta e della dott.ssa Dr. Geologo Monica Avanzini depositato agli atti comunali in data 04.02.2019 prot. n° 2261 , così come modificato a seguito dell'acquisizione del parere da parte di Regione Lombardia, comprensivo degli elaborati tecnici e delle norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante del presente testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole

**ART. 33.4 c - AMBITI DI TUTELA - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA**

I recenti disposti normativi e regolamentari in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica, sollecitano l'individuazione, nell'ambito dello strumento urbanistico gli ambiti territoriali, ove si rileva la presenza, di scoli d'acqua che definiscono, nei terreni agricoli circostanti, in periodi di forti eventi meteorologici, delle vasche, invasi naturali di raccolta delle acque.

Gli ambiti agricoli in località Rengione e a sud di C.na Monte identificati negli elaborati di piano con apposita retinatura grafica sono sottoposti a tutela dell'invaso e scolo d'acqua per mantenere, in caso di forti precipitazione la funzione dei medesimi di vasca naturale di raccolta delle acque.

#### **ART. 34 - DEROGHE**

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

#### **ART. 35 - NORME FINALI**

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di titolo abilitativo. Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio L.R. n°12/2005 e s.m.i.