

---

COMUNI di FILIGHERA, MAGHERNO, VISTARINO  
Provincia di Pavia

---



# PGT 2009

ai sensi della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

---



---

## Progettisti Incaricati

### **Pianificazione Urbanistica**

dott. ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)

dott. ing. Luigi Baldini - Belgioioso (PV)

### **Valutazione Ambientale Strategica**

N. Q. A. Nuova Qualità Ambientale S.r.l. - Pavia

### **Componente geologica e sismica**

dott. geol. Daniele Calvi - Stradella (PV)

### **Classificazione acustica**

dott. Isella Massara - Broni (PV)

### **Collaboratori tecnici**

dott. arch. Cristiano Alberti

dott. ing. arch. Viola Cappelletti

dott. ing. Francesco Quintiero

## Sindaci

Comune di Filighera: dott.ssa Stefania Pernice

Comune di Maghero: Enrico Zucca

Comune di Vistarino: Virginio Dagrada

## Responsabili del procedimento

Comune di Filighera: geom. Fabio Signorelli

Comune di Maghero:

Comune di Vistarino: dott. arch. Marco Bianchi

## Segretari comunali

Comune di Filighera: dott. Alfredo Scrivano

Comune di Maghero: dott. Graziano Antonino

Comune di Vistarino: dott.ssa Rosa Castro

---

## Allegato N

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Comune di Maghero

---

novembre 2009

<b>PARTE PRIMA - CRITERI GENERALI DEL PGT .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
ART. 01 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	5
ART. 02 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	5
ART. 03 - RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	6
<b>CAPO II PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....</b>	<b>7</b>
ART. 04 - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO .....	7
ART. 05 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	10
ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE.....	10
<b>CAPO III USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>14</b>
ART. 07 - DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO.....	14
ART. 08 - USI DEL TERRITORIO.....	14
ART. 09 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO .....	23
ART. 10 - USI SOGGETTI A COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE .....	24
<b>CAPO IV MODALITA' DI INTERVENTO .....</b>	<b>25</b>
ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	25
ART. 12 - MODALITA' ATTUATIVE DEL PGT .....	26
ART. 13 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	26
<b>CAPO V ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO.....</b>	<b>28</b>
ART. 14 - QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA .....	28
ART. 15 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI.....	28
<b>CAPO VI DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>30</b>
ART. 16 - DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO.....	30
ART. 17 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE .....	31
ART. 18 - NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO .....	32
ART. 19 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....	34
ART. 20 - INQUINAMENTI.....	35
<b>PARTE SECONDA - DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>37</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>38</b>
ART. 21 - CONTENUTI.....	38
ART. 22 - ELEMENTI COSTITUTIVI .....	38
ART. 23 - VALIDITA'.....	39
ART. 24 - EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI .....	39
ART. 25 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT .....	40
ART. 26 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI.....	40
<b>CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE.....</b>	<b>41</b>
ART. 27 - MODALITA' GENERALI DI ATTUAZIONE .....	41
ART. 28 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	42
ART. 29 - AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA.....	44
<b>CAPO III DISPOSIZIONI PEREQUATIVE.....</b>	<b>46</b>
ART. 30 - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	46
ART. 31 - FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA.....	46
<b>CAPO IV DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>48</b>
ART. 32 - AMBITI PER LA VIABILITA' .....	48
ART. 33 - AMBITO FERROVIARIO.....	50
ART. 34 - AMBITO PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE .....	50
<b>CAPO IV CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT.....</b>	<b>52</b>
ART. 35 - CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI .....	52
<b>CAPO V VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....</b>	<b>53</b>
ART. 36 - MONITORAGGIO E INDICATORI.....	53
<b>PARTE TERZA - PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>55</b>
ART. 37 - CONTENUTI.....	55
ART. 38 - ELEMENTI COSTITUTIVI .....	55
ART. 39 - VALIDITA' ED EFFICACIA.....	56
ART. 40 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT.....	56
ART. 41 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI.....	56
<b>CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE.....</b>	<b>57</b>
ART. 42 - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	57
ART. 43 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	57
ART. 44 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE .....	57

ART. 45 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI .....	58
ART. 46 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI .....	58
ART. 47 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI .....	58
2. ....	58
<b>CAPO III DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE.....</b>	<b>59</b>
ART. 48 - LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI .....	59
ART. 49 - LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	59
ART. 50 - LIMITE DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE .....	59
ART. 51 - LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI .....	60
ART. 52 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' .....	60
ART. 53 - SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	60
ART. 54 - EDIFICI VINCOLATI .....	61
<b>CAPO IV TESSUTI URBANI CONSOLIDATI .....</b>	<b>62</b>
ART. 55 - GENERALITA' .....	62
ART. 56 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	63
ART. 57 - TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO - "TS" .....	64
ART. 58 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR1" .....	70
ART. 59 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR2" .....	70
ART. 60 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR3" .....	71
ART. 61 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - "TCP" .....	72
ART. 62 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO - "TCC" .....	73
ART. 63 - PIANI ATTUATIVI IN ITINERE .....	74
<b>CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO .....</b>	<b>76</b>
ART. 64 - TESSUTO AGRICOLO "TA" .....	76
ART. 65 - TESSUTO AGRICOLO NATURALIZZATO - "TAN" .....	78
ART. 66 - TESSUTO AGRICOLO AD ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO - "TAE" .....	79
ART. 67 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI - "TAC" .....	81
ART. 68 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI .....	82
ART. 69 - PIANO DELLE CASCINE .....	83
ART. 70 - AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO .....	83
<b>CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>84</b>
ART. 71 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI) - A4G .....	84
ART. 72 - AMBITO A VERDE PRIVATO - AVP .....	85
ART. 73 - AMBITO BOSCATO - AB .....	85
ART. 74 - FASCE SPONDALI VEGETATE .....	87
ART. 75 - EMERGENZA NATURALISTICA .....	88
ART. 76 - AMBITO DI ELEVATO INTERESSE ECO - NATURALISTICO .....	89
ART. 77 - AMBITI DI CAVA .....	90
<b>CAPO VII DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE .....</b>	<b>91</b>
ART. 78 - DEFINIZIONI DI SETTORE .....	91
ART. 79 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE .....	93
ART. 80 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI .....	94
ART. 81 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI .....	95
ART. 82 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI .....	96
ART. 83 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA .....	97
ART. 84 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA .....	100
<b>CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....</b>	<b>102</b>
ART. 85 - CONTENUTI ED ELABORATI .....	102
<b>PARTE QUARTA - PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>104</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>105</b>
ART. 86 - CONTENUTI .....	105
ART. 87 - ELEMENTI COSTITUTIVI .....	105
ART. 88 - VALIDITA' ED EFFICACIA .....	106
ART. 89 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT .....	106
ART. 90 - DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI .....	106
ART. 91 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI .....	106
<b>CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE .....</b>	<b>107</b>
ART. 92 - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	107
ART. 93 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, NEGLI AMBITI DI RICOVERSIONE URBANA E NEI PIANI ATTUATIVI .....	107
ART. 94 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI .....	108
ART. 95 - PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PR .....	109
ART. 96 - MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE .....	110
ART. 97 - AMBITI PER SERVIZI .....	110
<b>CAPO III PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO .....</b>	<b>113</b>
ART. 98 - GENERALITA' .....	113
ART. 99 - CONTENUTO .....	113
ART. 100 - OBIETTIVO, FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	114
ART. 101 - ISTITUZIONE DELL'UFFICIO PER IL SOTTOSUOLO .....	114

ART. 102 - DEFINIZIONI .....	115
ART. 103 - PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE .....	115
ART. 104 - CARTOGRAFIA E MONITORAGGIO .....	116
ART. 105 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE GALLERIE POLIFUNZIONALI .....	117
ART. 106 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE POLIFORE.....	118
ART. 107 - AUTORIZZAZIONE .....	119
ART. 108 - OBBLIGHI E DECADENZA.....	121
ART. 109 - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	122
ART. 110 - ONERI ECONOMICI E GARANZIE .....	123
<b>ALLEGATO A .....</b>	<b>124</b>
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE TECNICO PROGETTUALI .....	124
<b>ALLEGATO B .....</b>	<b>133</b>
CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA .....	133
<b>ALLEGATO C .....</b>	<b>134</b>
CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE .....	134

## PARTE PRIMA - CRITERI GENERALI DEL PGT

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 01 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### 1.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, costituisce lo strumento urbanistico unitario di riferimento per i Comuni di Filighera, Maghero e Vistarino e si pone quali obiettivi prioritari:

- l'accrescimento dell'influenza sociale, culturale ed economica degli insediamenti nel quadro territoriale del Pavese Orientale e della Provincia di Pavia;
- il sostentamento delle politiche economiche di crescita del territorio e di implementazione del benessere degli abitanti;
- la salvaguardia delle componenti paesistico-ambientali ed il miglioramento delle condizioni di abitabilità del territorio;
- il riconoscimento delle valenze ambientali e storiche insite nel territorio;
- il riassetto della rete infrastrutturale locale e sovralocale;
- il potenziamento dei servizi alla persona;
- il riconoscimento dei fabbisogni abitativi espressi dalla popolazione, con una particolare attenzione alle politiche per la casa rivolte ai ceti meno abbienti.

#### 2.

Il PGT persegue i suddetti obiettivi attraverso l'applicazione di politiche partecipative, di sviluppo sostenibile, di riqualificazione e riconversione urbanistica, di attenzione alla complessità delle esigenze sociali, culturali ed economiche.

#### 3.

Il PGT definisce i propri contenuti sulla base dell'applicazione di principi di partecipazione, collaborazione, flessibilità, sviluppo sostenibile, imparzialità, economicità, affidabilità dell'azione di governo locale, valorizzazione dell'ambiente naturale, implementazione dei servizi.

### ART. 02 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### 1.

Il PGT, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 12/2005, è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano, di seguito denominato DP;
- Piano dei Servizi, di seguito denominato PS;
- Piano delle Regole, di seguito denominato PR.

#### 2.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT:

- l'articolazione del Quadro Conoscitivo di Riferimento;
- la Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS;
- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- i Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata comunque denominati con valore di Piano Attuativo.

#### 3.

Costituiscono documenti correlati al PGT, ai quali occorre riferirsi per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- lo Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore, comprensivo del relativo regolamento per le attività di gestione;
- il Piano comunale di Azionamento Acustico;
- il Regolamento Edilizio.

**4.**

Le disposizioni contenute nella parte prima, dall'art. 1 all'art. 20, sono comuni al DP al PS e al PR. Pertanto è da intendersi che le stesse norme siano integralmente trascritte nei tre atti del PGT.

**ART. 03 - RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

**1.**

Il PGT, attraverso le scelte formulate all'interno del DP, risulta coordinato e coerente ai contenuti della pianificazione di carattere sovralocale, rappresentata in particolare dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia, di seguito denominato PTCP, dal Piano Territoriale Regionale, di seguito denominato PTR e dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, di seguito denominato PTPR.

**2.**

Il PGT integra le previsioni del PTCP, del PTR e del PTPR verificandone i contenuti rispetto alle specificità locali, in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT assume, nei confronti dei succitati documenti, valenza di strumento di pianificazione di maggiore dettaglio.

## CAPO II PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

### ART. 04 - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

#### 1. Indici urbanistici

##### 1.1) St = Superficie territoriale

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nel corso dell'attuazione.

##### 1.2) Sf = Superficie fondiaria

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi edilizi diretti. La Superficie fondiaria è misurata al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### 1.3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

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

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture
- g) pubblica illuminazione
- h) spazi di verde attrezzato.

##### 1.4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005::

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) presidi per la sicurezza pubblica
- e) delegazioni comunali
- f) chiese ed altri edifici religiosi
- g) impianti sportivi di quartiere
- h) aree verdi di quartiere
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- j) cimiteri.

##### 1.5) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su (vedi definizione successiva) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

##### 1.6) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su, espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

##### 1.7) Uft = Indice di utilizzazione fondiaria con trasferimento edificatorio

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su, espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf, nel caso in cui si usufruisca dell'acquisizione di diritti edificatori derivati dall'utilizzo di meccanismi perequativi e compensativi.



**1.8) Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente**

Questo parametro esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  esistente rispetto ad un lotto edificato (derivato dalla Superficie utile lorda esistente  $S_{ue}$  su ogni metro quadro di superficie fondiaria  $S_f$ ).

**1.9) Ufp = Indice di utilizzazione fondiaria di perequazione**

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda  $S_u$  per ogni metro quadro di superficie fondiaria  $S_f$ , espressa in metri quadri (mq), che si genera, in favore del soggetto proprietario di un ambito assoggettato a servizio in progetto e/o viabilità pubblica in progetto, all'atto della cessione gratuita del relativo sedime all'Amministrazione Comunale; la  $S_u$  generata può essere trasferita su altre aree edificabili con i limiti specificati nelle norme relative agli ambiti del DP e del PR in cui è ammessa l'applicazione di principi perequativi.

**1.10) Ab = Abitanti teorici insediabili**

Questo parametro è utilizzato per il calcolo della capacità insediativa teorica dei Piani Attuativi e degli interventi residenziali. Il PGT definisce 1 abitante insediabile ogni 50 mq di  $S_u$  residenziale edificabile. Il numero di abitanti va arrotondato all'unità superiore.

## **2. Parametri edilizi**

**2.1)  $S_u$  = Superficie utile lorda (o  $S_{lp}$  = Superficie lorda di pavimento)**

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, al lordo delle murature perimetrali; al fine di migliorare l'isolamento termico degli edifici senza ridurre le superfici edificabili sono adottabili i criteri previsti dalle leggi vigenti in materia.

Nel computo della  $S_u$  sono inclusi:

1. "bow window"
2. scale, atri e pianerottoli di accesso
3. vani ascensori
4. cavedi per impianti tecnici
5. i piani seminterrati che fuoriescono dal terra per un'altezza pari a 1,20 m
6. le pertinenze abitative poste nei piani seminterrati con esclusione dei locali per il ricovero delle autovetture, purché sia evidente l'accessibilità e la funzionalità di utilizzo degli stessi
7. i soppalchi con altezza > m. 2,20
8. i sottotetti con altezza media > m. 1,50, quando siano accessibili e utilizzabili o abitabili o siano dotati di aperture finestrate o abbaini.

Dal computo della  $S_u$  sono esclusi:

9. i piani completamente interrati;
10. i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati se non superano il 30% della Superficie coperta dell'edificio
11. i piani porticati degli edifici su pilotis, gli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture
12. i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione, le canne fumarie);
13. i locali per il ricovero delle autovetture, purché facenti parte organica dell'edificio; gli stessi dovranno essere costruiti in aderenza alle costruzioni principali ed integrati compositivamente con il volume esistente;
14. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte;
15. le cabine elettriche;
16. i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali.

2.2) Sue = Superficie utile lorda esistente

Questo parametro esprime la Superficie utile lorda esistente Sue in un lotto edificato.

2.3) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio, comprendendo i porticati ed escludendo le autorimesse in aderenza all'edificio principale di cui al punto 12 del precedente paragrafo 2.1) .

2.4) Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

Questo parametro rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

2.5) H = Altezza massima del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non computabile come Su (ai sensi del precedente paragrafo 2.1) punto 8).

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come Su, con copertura inclinata fino al 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio piano, aggiungendo a questo valore l'altezza media del sottotetto computata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso del solaio inclinato di copertura, ottenuta rapportando il volume, comprensivo dei muri perimetrali, alla relativa superficie.

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come Su, con copertura inclinata oltre il 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.

Per gli edifici articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate lungo ciascun lato del fabbricato ed il perimetro del fabbricato stesso. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato, rappresentato dal marciapiede o dal terreno lungo ciascun lato del fabbricato.

Non sono ammessi accumuli artificiosi di terreno sui lati del fabbricato al fine di diminuire l'altezza massima dello stesso.

Nei capannoni industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura, considerando l'altezza media nel caso di copertura inclinata.

2.6) N = Numero di piani

Questo parametro esprime il numero massimo di piani fuori terra consentito per gli edifici e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili. Sono esclusi dal computo del numero dei piani i sottotetti da recuperare ai sensi della LR 12/2005 Parte II Titolo IV Capo I.

Non sono computati i piani completamente interrati ed i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a 1,20 m. L'altezza media fuori terra dei piani seminterrati è data dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate ed il perimetro del fabbricato. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato - rappresentato dal marciapiede o dal terreno ai lati del fabbricato – all'intradosso del primo solaio.

2.7) V = Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.

## **ART. 05 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

### **1.**

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf), esclude ogni successiva richiesta di provvedimenti abilitativi ad edificare sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, fatti salvi:

- a) il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;
- b) il caso di asservimento urbanistico o trasferimento di volumetrie da un lotto contermino a destinazione urbanistica omogenea, mediante atto registrato e trascritto.

### **2.**

Qualora un'area a destinazione d'uso uniforme, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto le verifiche planivolumetriche sono effettuate su tutta l'area, computando anche gli edifici esistenti.

### **3.**

Non è ammesso il trasferimento di Superficie utile Su fra aree a diversa destinazione di ambito o di uso, nonché fra aree non contermini. Fanno eccezione:

- gli ambiti agricoli di proprietà di ogni singola azienda produttiva;
- i comparti ove vengono attuati trasferimenti di Su determinati dall'applicazione delle politiche perequative e/o compensative previste dal PGT.
- i lotti appartenenti ad un medesimo proprietario che ricadono fra due diversi ambiti contermini del PGT a destinazione funzionale omogenea.

### **4.**

Negli ambiti in cui è prescritto il mantenimento della Superficie utile esistente (Sue), è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria esistente.

## **ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE**

### **1. Distanze**

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento al concetto di distanza ed alle relative definizioni usate nella geometria. Le distanze si misurano dalla proiezione a terra del massimo ingombro dell'edificio, dei pilastri, dei muri e delle altre strutture ancorate a terra, escludendo gli aggetti quali balconi, gronde, scale, ecc. di sporgenza inferiore a m 1,50.

#### **1.1) Distacco tra gli edifici**

Nel "Tessuto storico e Nuclei Frazionali di antico impianto", negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutti gli altri ambiti urbanistici è prescritta la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Negli ambiti a destinazione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

Per il sovrizzo di edifici esistenti che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio medesimo, tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di m. 3,00.

Per le costruzioni accessorie, la cui altezza misurata nella facciata più alta all'intradosso della soletta

di copertura non sia superiore a m. 2,50, si osserva la distanza minima dagli altri edifici di m. 3,00.

La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

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

### **1.2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade**

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposti ambiti destinati alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza massima del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di m. 5,00 per lato.

Tali distanze potranno anche essere inferiori:

- in presenza di allineamenti preesistenti (in tal caso, la distanza dal ciglio stradale potrà essere quella dell'allineamento preesistente)
- in caso di piani attuativi (lo strumento urbanistico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito)

### **1.3) Distanze minime dalle strade**

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono rapportate sia alla larghezza della sede stradale che alle prescrizioni del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Nuovo Codice della Strada).

Rispetto alla larghezza della carreggiata stradale (data dalle corsie di marcia e dai marciapiedi), le distanze minime degli edifici devono corrispondere almeno a:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 e nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

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

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

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

- 30 m per le strade di tipo A;

- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C;

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

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

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

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

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

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

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo D;

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

- 3 m per le strade di tipo A;
- 2 m per le strade di tipo D;

Nell'esecuzione degli interventi dovrà adottarsi la distanza maggiore tra quelle indicate nelle disposizioni elencate, fatto salvo il caso di allineamenti preesistenti per i quali l'Ufficio Tecnico Comunale prescriva di uniformarsi agli stessi.

Il PGT individua il *limite di rispetto stradale* nella *Tavola PR.04 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli* sulla base della classificazione delle strade riportata nell'allegato "D" alle presenti NTA.

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

#### **1.4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito**

In tutti gli ambiti regolamentati dal DP, dal PR e dal PS è prescritta una distanza minima tra i fabbricati e il confine di proprietà o i limiti di ambito pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00.

Nei tessuti urbani consolidati residenziali regolamentati dal PR sono tuttavia consentite distanze minime di m. 1,50 in caso di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, purché non fuoriescano dal perimetro esistente; inoltre, esclusivamente nel caso di sopraelevazioni finalizzate alla realizzazione di altezze interpianto abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti. Per l'applicazione questa norma l'organismo edilizio deve essere rigorosamente conservato e non si può dar luogo a demolizioni totali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi precedenti, nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato con previsione planivolumetrica, in cui tali distanze siano relative alle previsioni interne all'intervento stesso.

Nei tessuti urbani consolidati residenziali e negli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e/o contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.

In tutti gli ambiti è ammessa inoltre la costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente a confine (con le opportune limitazioni della sagoma).

In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione a confine con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a m. 5,00 dal confine di ambito e sul confine stesso, quando i terreni ricadenti nei due ambiti confinanti rientrano tra i tessuti urbani consolidati, i tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, gli ambiti a Verde Privato, e sono comunque rispettate le distanze minime dai confini di proprietà o con l'autorizzazione del confinante risultante da atto registrato e trascritto.

Nel caso in cui l'edificio sia costruito sul confine di un ambito appartenente ai tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, nelle porzioni del lotto appartenenti a detti tessuti potranno essere realizzate esclusivamente aree a giardino con recinzioni in rete metallica e palizzata in legno; sono espressamente escluse, le strade, gli accessi alle autorimesse, le pavimentazioni, le opere pertinenziali quali piscine, gazebo, ecc.,.

Per gli edifici e gli impianti pubblici e/o di pubblico interesse è prescritta una distanza minima dal confine pari a metà dell'altezza dell'edificio o dell'impianto e comunque non inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori dal confine o la costruzione sul confine stesso con l'autorizzazione del confinante.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata al colmo o all'estradosso della soletta piana di copertura, non sia superiore a m. 2,80, è ammessa la costruzione a confine.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m. 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

## **2. Altezze**

Qualora un edificio sia costruito con più corpi aventi altezze diverse, ai fini del calcolo dell'altezza massima e delle distanze dai confini si utilizzerà l'altezza maggiore.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per i diversi tessuti urbani consolidati, i diversi tessuti extraurbani agricoli ed ambientali e per gli ambiti di trasformazione, in relazione alle caratteristiche dell'ambito, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei corridoi, disimpegni e accessori è stabilita in m. 2,40.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme relative alle altezze massime degli edifici, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

## CAPO III USI DEL TERRITORIO

### ART. 07 - DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

#### 1.

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

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; si definisce complementare od accessoria o compatibile qualsiasi destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dagli atti di PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dagli atti del PGT.

#### 2.

Le disposizioni relative a ciascun ambito normato dal PGT indicano:

- la destinazione d'uso principale ammessa (Uso principale); per dette destinazioni potranno essere indicate eventuali quantità percentuali minime e massime da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto e/o convenzionato, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo;
- le destinazioni d'uso non ammissibili (Usi vietati);

#### 3.

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei Piani Attuativi, in conformità alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive del PGT.

### ART. 08 - USI DEL TERRITORIO

#### 1.

La classificazione dei singoli usi del territorio viene effettuata indicando i gruppi funzionali (es. U1 Uso Residenziale, U2 Uso Primario, ecc.) ed i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale (es. U1/1 Abitazioni, ecc.).

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso, sono comprese le relative attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le relative pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, ecc.) indispensabili al suo normale svolgimento.

#### 2.

Le destinazioni d'uso eventualmente non comprese nell'elenco seguente devono essere classificate secondo criteri di analogia.

#### **U1 Uso Residenziale**

- U1/1 Abitazioni

#### **U2 Uso Primario**

- U2/1 Abitazioni agricole
- U2/2 Fabbricati di servizio
- U2/3 Allevamenti aziendali
- U2/4 Coltive aziendali in serra
- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
- U2/6 Attrezzature per l'agriturismo

- U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

### **U3 Uso Secondario**

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi a cielo aperto
- U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi
- U3/4 Logistica ed autotrasporto
- U3/5 Magazzini

### **U4 Uso Terziario**

- U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita
- U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita.
- U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- U4/5 Commercio all'ingrosso
- U4/6 Pubblici esercizi
- U4/7 Uffici e studi professionali
- U4/8 Complessi terziari e direzionali
- U4/9 Artigianato di servizio

### **U5 Uso Servizi**

- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/2 Esposizioni e fiere
- U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
- U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi
- U5/5 Attrezzature culturali
- U5/6 Attrezzature scolastiche
- U5/7 Attrezzature per il verde
- U5/8 Attrezzature per lo sport
- U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali
- U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza
- U5/10 Attrezzature cimiteriali

### **U6 Uso Mobilità e parcheggi**

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U6/3 Attrezzature ferroviarie
- U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

### **U7 Uso Turistico-alberghiero**

- U7/1 Attrezzature ricettive
- U7/2 Attrezzature per il campeggio

### **U1 Uso residenziale**

#### **U1/1 Abitazioni**

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.).



## U2 Uso Primario

### U2/1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e dei dipendenti dell'azienda.

La costruzione di nuove abitazioni agricole è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per abitazione agricola si intende, oltre all'alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

### U2/2 Fabbricati di servizio

Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- locali per il ricovero, il rimessaggio e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

### U2/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% della base alimentare (unità foraggere) consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori detta percentuale è del 20%.

A distanza inferiore a m. 300 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico. Non è altresì ammessa l'inclusione delle aree di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

A distanza inferiore a m. 200 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti.

I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare la distanza minima di m. 50 dai corpi idrici esistenti.

Le distanze sopracitate, per i nuovi insediamenti, vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli ed avicoli.

### U2/4 Colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

### U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, macelli, ecc.) di comprovata produzione aziendale o interaziendale nell'ordine minimo di 3/4.

Nel caso le suddette lavorazioni riguardino prodotti non provenienti per almeno 3/4 dalla

produzione aziendale o interaziendale le attività sono da intendersi comprese nell'Uso Secondario U3/1 Artigianato produttivo e industria.

**U2/6 Attrezzature per l'agriturismo**

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla normativa regionale. Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

**U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile**

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - Abitazioni agricole. Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1- Abitazioni.

### **U3 Uso Secondario**

**U3/1 Artigianato produttivo e industria**

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali (che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano) per la produzione di beni. Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

- a. per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
- b. per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- c. per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui alle lettere a) e b) non può essere superiore al 50% della Su complessiva.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

**U3/2 Depositi a cielo aperto**

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.).

**U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi**

Comprende le attività di ricerca, anche innovativa, per la produzione e la fornitura di servizi, i laboratori di ricerca, i laboratori d'analisi, i laboratori per la produzione di software e prodotti per l'innovazione tecnologica, ecc.). Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

**U3/4 Logistica ed autotrasporto**

Comprende gli spazi coperti e scoperti per lo stoccaggio temporaneo finalizzato alla successiva distribuzione di merci e prodotti e gli spazi destinati al ricovero ed alla riparazione dei mezzi per il trasporto pubblico e privato.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività connesse (imballaggio, confezionamento, ecc.); per le attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del

personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

**U3/5 Magazzini**

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

**U4 Uso Terziario**

**U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato.**

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 150 mq. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 78-84.

**U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita.**

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra 151 e 1'500 mq.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 78-84.

**U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita.**

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT non consente l'insediamento di grandi strutture di vendita sul territorio dei comuni di Filighera, maghero e Vistarino.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 78-84.

**U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria**

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media struttura di vendita nella

quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e delle attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 78-84.

#### U4/5 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, e di importazione o di esportazione.

Le relative strutture edilizie sono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari e di supporto all'attività.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

#### U4/6 Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi pubblici esercizi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio, per l'insediamento di nuovi pubblici esercizi, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

#### U4/7 Uffici e studi professionali

Si intendono gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le attività amministrative, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi.

Sono compresi nell'uso anche gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi possono essere insediati in edifici ove questi si integrino con altri usi, come quello residenziale o ricettivo.

Qualora queste attività interessino interi edifici, l'uso corrispondente è quello descritto al successivo punto U4/8 - Complessi direzionali e terziari.

#### U4/8 Complessi terziari e direzionali

I complessi terziari e direzionali comprendono tutte le attività di cui al precedente U4/7 - Uffici e studi professionali, quando interessino interi edifici.

#### U4/9 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane, in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

## **U5 Uso Servizi**

### **U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura**

In questo uso sono compresi i cinema, i teatri, i centri ricreativi, i centri congressuali polivalenti, i locali di pubblico spettacolo, le sale giochi, i locali da ballo, le sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo e di sale giochi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio, per l'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo (discoteche, cinematografi, ecc.), la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

### **U5/2 Esposizioni, fiere**

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

L'insediamento di locali espositivi o per mostre (ove si prevede grande affluenza di pubblico) negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio, per l'insediamento di nuove esposizioni e spazi fieristici, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

### **U5/3 Sedi istituzionali e amministrative**

Le sedi istituzionali - amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

### **U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi**

Le attrezzature di interesse comune per servizi civili comprendono le sedi decentrate dell'amministrazione locale, i servizi sociali di quartiere, gli organi decentrati dell'amministrazione pubblica, gli uffici finanziari dell'amministrazione pubblica, gli ispettorati.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e comprendono:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

I centri culturali con finalità religiose sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono regolamentate dagli art. 70-73

della LR 12/2005 e s.m.i.

**U5/5 Attrezzature culturali**

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali (ad eccezione di quelli con finalità religiose che rientrano nell'uso U5/4), centri ricreativi e per il tempo libero, scuole d'arte, musei, archivi e raccolte di cataloghi, biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisive e cineteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

**U5/6 Attrezzature scolastiche**

Le attrezzature scolastiche comprendono gli asili nido, le scuole materne, le scuole medie inferiori ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, le università, i centri di orientamento allo studio, i servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro e per i lavoratori, i centri di perfezionamento e riqualificazione, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

**U5/7 Attrezzature per il verde**

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate quali i parchi territoriali, i parchi attrezzati, gli orti botanici, gli orti urbani, le dotazioni ecologiche ed ambientali. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

**U5/8 Attrezzature per lo sport**

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani**

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le piazzole ecologiche per i Rifiuti Solidi Urbani (RSU), le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

L'ubicazione delle attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani (pozzi idropotabili e relative opere di deposito e adduzione, impianti di depurazione e per il trattamento e smaltimento dei reflui idrici, piazzole ecologiche, ecc.), deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze dall'edificato, fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali**

Le attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, residenze e comunità sociali-assistenziali per anziani, centri diurni e altri servizi per i minori e gli anziani, centri di aggregazione, per i disabili, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza**

Le attrezzature di pubblica sicurezza comprendono le sedi operative degli organi preposti al mantenimento dell'ordine pubblico, della difesa militare, della protezione civile, della salvaguardia del territorio, della tutela dei diritti civili e dell'incolumità pubblica.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di alloggi e spazi quali mense, sale riunioni, palestre e locali ricreativi per il personale in servizio.

**U5/12 Attrezzature cimiteriali**

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli elaborati grafici prescrittivi del PGT individuano con apposita perimetrazione:

1. il perimetro del cimitero, che identifica il solo ambito all'interno del quale possono essere realizzate le attrezzature cimiteriali;
2. la fascia di rispetto cimiteriale, con la delimitazione autorizzata dagli organi competenti, all'interno della quale l'attività edilizia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti.

**U6 Uso Mobilità e parcheggi**

**U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata**

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

**U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile**

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

**U6/3 Attrezzature ferroviarie**

Per attrezzature ferroviarie si intendono gli spazi destinati alla mobilità ed alla sosta ferroviaria, caselli, spazi relativi ai servizi e agli impianti generali, nonché gli alloggi di servizio per il personale se ricompresi nelle zone ferroviarie.

**U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti**

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo e gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

**U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati**

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad uno o più livelli, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

## **U7 Uso turistico-alberghiero**

### **U7/1 Attrezzature ricettive**

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc;), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.).

### **U7/2 Attrezzature per il campeggio**

Per attrezzature per il campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, commerciali, ricreativi ed igienico-sanitari.

## **ART. 09 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

### **1.**

Per cambio della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio. La destinazione d'uso dei fabbricati deve sempre essere indicata nei progetti edilizi e nei Piani Attuativi.

Il mutamento di destinazione d'uso é consentito in conformità alle presenti norme, che definiscono per i singoli ambiti urbanistici la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 72 della LR 12/2005 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso relative alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

### **2.**

Le destinazioni d'uso non elencate tra quelle principali e tra quelle vietate sono da considerarsi compatibili e quindi ammesse nell'ambito urbanistico in esame.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili in un determinato ambito urbanistico sono ammesse, fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili sono ammesse anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando le dotazioni per servizi corrispondenti. Anche in questo caso è fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

### **3.**

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, occorre reperire gli standard urbanistici nella misura e con le modalità previste nell'art. 81.

### **4.**

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sottoposte ad un qualsiasi provvedimento abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, ecc.), sono soggetti al medesimo provvedimento abilitativo.



I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme di ambito e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra gli usi di uno stesso gruppo funzionale, non comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei casi previsti all'art. 94.

## **5.**

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto o attrezzature di interesse comune per servizi religiosi comprese nell'uso U5/4 e di luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

## **ART. 10 - USI SOGGETTI A COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE**

### **1.**

Come specificato nella descrizione di alcuni usi, l'insediamento degli stessi, è subordinato ad una Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Tale verifica, tenendo conto della tipologia dell'uso, dell'afflusso di pubblico ipotizzabile, del massimo affollamento previsto nelle eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe, dovrà dimostrare la compatibilità della dotazione di posti auto col numero di utenti previsto.

Ai fini della Verifica di Compatibilità Infrastrutturale, relativamente alla disponibilità di posti auto, si specifica che può essere conteggiata una quota del 30% dei parcheggi ad uso pubblico esistenti ed in fase di realizzazione esterni al lotto oggetto dell'intervento, specificatamente individuati nelle tavole del PGT e ricompresi entro un raggio di 200 m dall'edificio oggetto del nuovo insediamento.

Per quanto attiene agli eventuali spazi di sosta pertinenziali, prescritti dalle norme di legge vigenti, gli stessi devono essere obbligatoriamente reperiti all'interno del lotto oggetto dell'intervento, escludendo, in caso di contemporaneità di utilizzo, gli eventuali parcheggi esistenti già asserviti ad altre attività in essere nel medesimo edificio o ambito.

## CAPO IV MODALITA' DI INTERVENTO

### ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### 1.

Ai fini dell'attività edificatoria valgono le seguenti definizioni degli interventi edilizi, da applicarsi al patrimonio edilizio esistente ed alle nuove costruzioni:

- a) **M1 - Manutenzione Ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti; gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.
- b) **M2 - Manutenzione Straordinaria:** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare; gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- c) **M3 - Restauro e M4 - Risanamento Conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;  
Gli interventi di Restauro non possono comportare l'aumento della superficie utile esistente  $S_{ue}$  e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.  
Gli interventi di Risanamento Conservativo non possono comportare comunque l'aumento della superficie utile esistente  $S_{ue}$ , ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie; tali interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- d) **M5 - Ristrutturazione Edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- e) **M6 - Demolizione senza Ricostruzione:** gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- f) **M7 - Sostituzione Edilizia:** gli interventi che riguardano la demolizione e la nuova costruzione dell'edificio, le cui caratteristiche sono definite dalla normativa vigente nonché delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle destinazioni funzionali esistenti e senza aumento della Superficie utile  $S_u$  e del Volume  $V$ ; gli interventi di Sostituzione Edilizia sono subordinati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- g) **M8 - Nuova Costruzione:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

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

Gli interventi di Nuova Costruzione sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- h) **M9 - Ristrutturazione Urbanistica:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica risultano conseguenti all'attuazione di un apposito Piano Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

## ART. 12 - MODALITA' ATTUATIVE DEL PGT

### 1.

Gli interventi previsti dal PGT si attuano di norma per intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività) e/o Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 56, oppure per intervento urbanistico preventivo (Piani Attuativi previsti dalla normativa urbanistica vigente).

### 2.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del PGT e dei Piani Attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

### 3.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

## ART. 13 - MISURE DI SALVAGUARDIA

### 1.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni del PGT adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

### 2.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento

motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

## CAPO V ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO

### ART. 14 - QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA

1.

Il PGT si qualifica come atto a specifica valenza paesistica di maggiore definizione rispetto ai contenuti della pianificazione sovracomunale vigente.

2.

La ricognizione delle peculiarità paesaggistiche esistenti ha consentito di individuare le Classi di Sensibilità paesistica per ciascun ambito del territorio, quale sintesi dei modi di valutazione morfologico – strutturale, vedutistica e simbolica di livello sovralocale e locale; nello specifico, come riportato nella *Tavola DP.14 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5'000*, il territorio viene suddiviso in cinque classi:

2. classe di sensibilità paesistica bassa
3. classe di sensibilità paesistica media
4. classe di sensibilità paesistica alta
5. classe di sensibilità paesistica molto alta.

3.

Non si individua la classe di sensibilità paesistica:

- sulle aree per le quali il DP prevede l'inedificabilità (Aree non soggette a trasformazione), in quanto non sussistono i presupposti di una loro futura trasformazione;
- sulle aree per le quali il DP prevede che il provvedimento abilitativo edilizio sia assoggettato al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

### ART. 15 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

1.

Ai sensi e per gli effetti del vigente P.T.R., anche in considerazione della valenza paesaggistica dell'intero territorio interessato, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

2.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* contenuti nella D.G.R. 8.11.2002 n. VII/11045, adottando la metodologia prevista dalle suddette Linee Guida regionali

Le Classi di Sensibilità paesistica dei luoghi, da adottare per l'esame paesistico dei progetti, sono sinteticamente descritte nel precedente art. 14 e puntualmente definite nella *Tavola DP.14 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5'000*. La classificazione ivi riportata è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

3.

La documentazione prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento. Inoltre, qualora l'intervento risulti ricompreso in ambiti con Classi di Sensibilità "Media", "Alta" e "Molto Alta", dovrà inoltre essere allegata una rappresentazione che evidenzi adeguatamente l'inquadramento del progetto e l'integrazione con il contesto; se necessario, in relazione all'importanza dell'opera in progetto, dovrà essere allegata anche una simulazione fotocompositiva del progetto.

4.

Sono escluse dall'esame paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche

colturali agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP e dal presente PGT.

**5.**

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, sostituisce l'esame paesistico dei progetti.

## CAPO VI DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE

### ART. 16 - DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

#### 1.

Le Amministrazioni Comunali di Filighera, Maghero e Vistarino ritengono il paesaggio una risorsa prioritaria da tutelare e da valorizzare.

A tal fine destina una parte dell'introito finanziario del contributo di costruzione per incentivare la realizzazione di interventi edilizi che perseguano il corretto inserimento nel contesto urbano, la qualità edilizia, la valorizzazione del paesaggio e la riqualificazione urbana, come specificato nel successivo art. 31.

#### 2.

Gli interventi edilizi nel *"Tessuto Storico e Nuclei Frazionali di antico impianto TS"*, sono regolamentati nel successivo art. 57.

#### 3.

Ogni intervento edilizio da attuarsi negli altri ambiti del territorio riguardante:

- a. fabbricati con destinazione prevalente compresa nel gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- b. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U2 Uso Primario, compresi quelli con tipologia prefabbricata;
- c. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U7 Uso Turistico Alberghiero

deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inserisce. Detti interventi edilizi, pur soggetti all'esame paesistico dei progetti di cui al precedente art. 15, sono subordinati anche al rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia delle componenti fruibili di carattere percettivo:

- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;
- coperture esclusivamente a falde, con pendenza minima pari al 30%, rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale, o intonaco stollato;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico;
- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato o verniciato, in PVC, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia).

#### 4.

Gli interventi edilizi da attuarsi negli altri ambiti del territorio comunale riguardanti insediamenti produttivi agricoli, artigianali, industriali ed insediamenti commerciali, anche con tipologia a capannone prefabbricato:

- devono comunque garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inseriscono;
- devono rispettare le disposizioni per la mitigazione ambientale e paesaggistica eventualmente prescritte nelle norme che regolano i singoli ambiti urbanistici.

**5.**

Nella progettazione dei Piani Attuativi adiacenti a zone agricole identificate con Classi di Sensibilità Paesistica “Alta” o “Molto Alta”, il progetto planivolumetrico dovrà fornire precise indicazioni tipologiche ed indicare i cromatismi da adottare nell'edificazione.

Dovrà inoltre essere prevista, a carico dei soggetti attuatori, una cortina di verde di ampiezza adeguata quale filtro di mitigazione ambientale, che verrà piantumata con specie arboree autoctone, di sviluppo verticale non inferiore a m. 5 verso gli ambiti agricoli.

**6.**

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della “Viabilità di Struttura”, riportata nella *Tavola DP. 13 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5'000*, che comprende i tracciati di grande comunicazione regionale (S.P. ex S.S. n. 235) ed i collegamenti con i principali centri urbani provinciali o con le province confinanti (S.P. n. 9), esistenti o previsti dal DP, valgono le seguenti prescrizioni:

- i nuovi insediamenti commerciali e produttivi fronteggianti su di essa devono essere debitamente controllati sotto l'aspetto della distribuzione planivolumetrica, onde evitare la disordinata disseminazione di manufatti eterogenei disposti casualmente; a tale fine si prescrive il rispetto di adeguati standard di qualità edilizia, come previsto nel presente articolo, oltre che la predisposizione di idonei schemi di piantumazione ed arredo. I progetti relativi a tali insediamenti dovranno essere valutati dalla Commissione per il paesaggio.
- ogni intervento deve garantire il controllo qualitativo del manufatto finale, che deve conseguire un razionale ed ordinato affaccio sull'asse viario.

## **ART. 17 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE**

**1.**

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

**2.**

Su tutte le aree private del territorio devono essere rigorosamente conservati gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio e gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm.150 di altezza dal colletto, superiore a cm. 20.

L'abbattimento di questi arbusti e alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale per lo sfruttamento edificatorio delle aree o nel caso vi siano rischi di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque, interferenza con strutture o reti di servizi, rischio di stabilità dei terreni, contrasto con norme (Codice Civile o Codice della Strada), o nel caso vengano presentati progetti di ristrutturazione o realizzazione dell'area a verde, in caso di pubblica utilità od interesse pubblico. In tali casi dovrà essere effettuato il reimpianto di un pari numero di alberi di alto fusto, all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio. L'Amministrazione Comunale potrà eventualmente autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti o la messa a dimora di un numero doppio di alberi rispetto a quelli abbattuti in altre zone del territorio comunale che saranno concordate con l'Amministrazione stessa.

**3.**

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Ogni abbattimento abusivo comporta inoltre la revoca del provvedimento abilitativo del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza o da un numero doppio di alberi in altre zone del territorio indicate dall'Amministrazione Comunale.



**4.**

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

**5.**

Quantità minima di alberature ed arbusti da realizzare nelle nuove edificazioni:

Prima della fine dei lavori, nei lotti interessati da nuove costruzioni residenziali, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire per 2/3 nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali. Non meno di 2/3 delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

**6.**

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

**7.**

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

**8.**

Nelle tavole del PR sono puntualmente individuati, con apposito simbolo grafico, alcuni ambiti specifici ove sono localizzati parchi e giardini di pregio meritevoli di attenzione e tutela che devono essere mantenuti nella loro integrità; in tali ambiti è espressamente vietato l'abbattimento delle essenze arboree esistenti al fine di realizzare le costruzioni.

In questi ambiti con la quota di Superficie utile Su eventualmente consentita, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, da autorizzare con permesso di costruire convenzionato, a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di zona, che l'ingombro dell'eventuale ampliamento non pregiudichi l'integrità del verde di pregio e che siano mantenute inalterate le caratteristiche del parco o del giardino.

Sono fatte salve le norme relative agli edifici antichi, di valore testimoniale ed eventualmente vincolati.

Per ampliamento degli edifici esistenti si intendono:

- interventi di sopraelevazione;
- interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico e di abbattimento delle barriere architettoniche, a condizione che gli stessi siano compositivamente integrati con l'edificio esistente.

Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, è esclusa la pavimentazione in asfalto; sono consentiti parcheggi interrati qualora interessino marginalmente le aree verdi.

**9.**

La domanda di agibilità relativa ad interventi edilizi nei quali siano previsti o prescritti la formazione di fasce verdi di mitigazione, la piantumazione di alberi ed arbusti, o altre opere riguardanti gli interventi sulla vegetazione descritti nel presente articolo, dovrà essere corredata della documentazione fotografica comprovante l'esatto adempimento nella realizzazione della piantumazione. La carenza di tale documentazione costituisce motivo per il rigetto dell'istanza.

## **ART. 18 - NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO**

**1.**

Relativamente ai corsi d'acqua (torrenti, rogge, ecc.), l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti garantendo

un adeguato polmone idraulico, la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

L'ambito di tutela è determinato principalmente in base alle caratteristiche idro-geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi; in questi ambiti sono da ritenersi incompatibili i seguenti interventi:

- espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale;
- discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica.

## 2.

Relativamente ai boschi, si rimanda alla lettura del successivo art. 73.

## 3.

Relativamente alla vegetazione diffusa, sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

Questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico; per essi l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

I piani di dettaglio ed i progetti operativi d'intervento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario, ferma restando la necessità di salvaguardare quegli elementi che presentano carattere di eccezionalità e/o di notevole valore paesistico, possono, eventualmente, derogare al principio conservativo sulla base di motivate esigenze tese al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

## 4.

Relativamente ai tracciati interpoderali, il PGT individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura, che ricadono nella definizione di "viabilità di interesse storico" di cui comma successivo.

Gli interventi di miglioramento fondiario e/o di trasformazione territoriale devono essere compatibili con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo e infrastrutturale.

Per le strade interpoderali valgono le norme di tutela all'uopo previste dal DP e contenute al successivo art. 32.

## 5.

Relativamente alla viabilità di interesse storico, identificata come viabilità che ricalca i tracciati già individuati nella cartografia IGM di prima levatura, l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori.

Vengono individuati come "viabilità di interesse storico" i tracciati indicati nella Tavola *DP.05 Analisi del sistema infrastrutturale*. R. 1:10'000; la tutela deve riguardare principalmente:

- i percorsi o i tracciati per i quali è ancora riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature ecc.);
- la traccia di percorsi storici riconoscibili quale "calco" negli orientamenti culturali, edilizi ecc.;
- i manufatti connessi.

Valgono le norme di tutela all'uopo previste dal DP e contenute al successivo art. 32.

## ART. 19 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

### 1.

I nuovi insediamenti devono adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico.

Il Regolamento Edilizio detterà norme operative per la realizzazione di strutture di tamponamento con alti livelli di isolamento termico (anche superiore a quelli previsti dal regolamento regionale), per l'installazione di collettori solari e pompe di calore per la produzione di acqua calda, per il controllo delle temperature interne con sistemi di termoregolazione locale, per l'installazione di caldaie a condensazione, per la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, per l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici e, in generale, per gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento del consumo energetico.

### 2.

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, i Comuni di Filighera, Maghero e Vistarino promuovono azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Le determinazioni dei Comuni sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR n. 24/2006, Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, DGR n. 8/5773 del 31.10.2007 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

### 3.

L'incentivo è concesso in base all'attuazione di misure atte a garantire:

- utilizzo di fonti di energia rinnovabili
- migliori prestazioni energetiche dell'involucro edilizio
- efficienza energetica degli impianti
- sostenibilità ambientale delle costruzioni

Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza. Il regolamento indicherà quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quelli facoltativi dovrà specificare il peso percentuale rispetto ad un massimo prefissato corrispondente al massimo incentivo.

### 4.

Relativamente all'utilizzo di fonti rinnovabili potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- dotazione di impianti solari fotovoltaici
- predisposizione impianti solari fotovoltaici
- dotazione di impianti solari termici
- dotazione di sistemi solari passivi
- dotazione di impianto geotermico

### 5.

Relativamente alle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- migliore orientamento dell'edificio
- protezione dal sole
- utilizzo di materiali ecosostenibili
- sistemi di ventilazione meccanica controllata
- sistemi di ventilazione con recupero di calore
- ventilazione naturale
- isolamento termico degli edifici e contenimento delle dispersioni
- prestazione termica dei serramenti
- isolamento acustico
- illuminazione naturale

**6.**

Relativamente all'efficienza energetica degli impianti, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale
- dotazione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento
- dotazione di sistemi di produzione di calore con pompe di calore
- regolazione locale della temperatura dell'aria
- dotazione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura
- dotazione di impianti centralizzati di produzione calore e misurazione energia
- risparmio energetico nella climatizzazione estiva
- riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno
- riduzione dell'inquinamento luminoso

**7.**

Relativamente alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- riduzione del consumo dell'acqua potabile
- recupero delle acque di pioggia
- controllo del microclima esterno
- riduzione dell'effetto di gas Radon
- formazione doppio collettore (acque bianche e nere) rete fognaria

## **ART. 20 - INQUINAMENTI**

**1.**

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

**2.**

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 11.5.1999, n. 152, della LR 12.12.2003, n. 26 e dei regolamenti regionali n. 2, 3 e 4 del 24.3.2006, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1937, n. 1265).

**3.**

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/2/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 m.

**4.**

Ai fini dell'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni nel territorio comunale si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia, ed in particolare la legge regionale 11 maggio 2001, n° 11 e le successive disposizioni attuative.

Per gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione installati su palo o traliccio con altezza superiore a metri 3, il sostegno ed ogni altro elemento ancorato o appoggiato a terra devono rispettare le distanze minime dal confine di proprietà pari a m 5. Sono ammesse distanze inferiori solo in caso di accordo con il vicino.

E' vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione su palo o traliccio di qualsiasi tipo ed altezza:

- nell'ambito del "Tessuto Storico e Nuclei Frazionali di antica formazione - TS" e del "Tessuto agricolo naturalizzato – TAN", come individuati nelle tavole di PR;
- sugli edifici vincolati e negli ambiti di particolare pregio ambientale vincolati ai sensi del D.

Lgs. 42/2004;

L'installazione su edifici di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione dovrà essere realizzata in modo che, per la loro collocazione, sia mitigato l'impatto visivo.

Il sostegno e le attrezzature di servizio dovranno armonizzarsi col contesto ambientale e paesaggistico: a tal fine è vietata l'installazione di sostegni non verniciati con colorazioni tenui, comunque tese a mitigarne l'impatto. Non è ammessa la superficie metallica zincata a vista.

## PARTE SECONDA - DOCUMENTO DI PIANO

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 21 - CONTENUTI

#### 1.

Il Documento di Piano, di seguito denominato DP, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Documento di Piano sono indicati nell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

### ART. 22 - ELEMENTI COSTITUTIVI

#### 1.

Il DP è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

##### a) redatti congiuntamente per i tre comuni

- Tavola DP.01 Inquadramento territoriale - R. 1:50'000
- Tavola DP.02 Sintesi delle previsioni del PTCP - R. 1:50'000
- Tavola DP.04 Analisi della crescita urbana - R. 1:25'000
- Tavola DP.05 Analisi del sistema infrastrutturale - R. 1:10'000
- Tavola DP.06 Uso del suolo extraurbano - R. 1:10'000
- Tavola DP.08 Carta del paesaggio - R. 1:10'000
- Tavola DP.09 Carta dei vincoli - R. 1:10'000
- Allegato DP.01 Relazione tecnico – illustrativa
- Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
- Allegato N Norme Tecniche di Attuazione

##### b) redatti per il Comune di Filighera

- Tavola DP.03 Sintesi dei PRG dei comuni confinanti. Comune di Filighera - R. 1:10'000
- Tavola DP.07 Uso del suolo urbano. Comune di Filighera - R. 1:2'000
- Tavola DP.10 Carta di fattibilità geologica. Comune di Filighera - R. 1:5'000
- Tavola DP.11 Carta della partecipazione. Comune di Filighera - R. 1:5'000
- Tavola DP.12 Individuazione degli ambiti di trasformazione. Comune di Filighera - R. 1:5'000
- Tavola DP.13 Carta di sintesi delle previsioni di piano. Comune di Filighera - R. 1:5'000
- Tavola DP.14 Carta della sensibilità paesistica. Comune di Filighera - R. 1:5'000

##### c) redatti per il Comune di Maghero

- Tavola DP 03 Sintesi dei PRG dei comuni confinanti. Comune di Maghero - R. 1:10'000
- Tavola DP 07 Uso del suolo urbano. Comune di Maghero - R. 1:2'000
- Tavola DP 10 Carta di fattibilità geologica. Comune di Maghero - R. 1:5'000
- Tavola DP 11 Carta della partecipazione. Comune di Maghero - R. 1:5'000
- Tavola DP.12 Individuazione degli ambiti di trasformazione. Comune di Maghero - R. 1:5'000
- Tavola DP.13 Carta sinottica delle previsioni di piano. Comune di Maghero - R. 1:5'000
- Tavola DP 14 Carta della sensibilità paesistica. Comune di Maghero - R. 1:5'000

##### d) redatti per il Comune di Vistarino

- Tavola DP 03 Sintesi dei PRG dei comuni confinanti. Comune di Vistarino - R. 1:10'000
- Tavola DP 07 Uso del suolo urbano. Comune di Vistarino - R. 1:2'000
- Tavola DP 10 Carta di fattibilità geologica. Comune di Vistarino - R. 1:5'000
- Tavola DP 11 Carta della partecipazione. Comune di Vistarino - R. 1:5'000
- Tavola DP.12 Individuazione degli ambiti di trasformazione. Comune di Vistarino - R. 1:5'000
- Tavola DP.13 Carta sinottica delle previsioni di piano. Comune di Vistarino - R. 1:5'000

- Tavola DP 14 Carta della sensibilità paesistica. Comune di Vistarino - R. 1:5'000

**2.**

Le tavole DP.01, DP.02, DP.03, DP.04, DP.05, DP.06, DP.07, DP.08, DP.09, DP.10 e DP.11 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

**3.**

Le tavole DP.12, DP.13, DP.14 hanno carattere prescrittivo, e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del DP.

**4.**

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del DP gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al DP stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

## **ART. 23 - VALIDITA'**

**1.**

Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Ogni eventuale variazione del DP è subordinata alla contestuale attivazione della procedura di valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

## **ART. 24 - EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI**

**1.**

Il DP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le previsioni relative ad aree private nello stesso ricomprese assumono efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, attraverso i disposti del PS e/o del PR, ovvero attraverso i contenuti degli strumenti attuativi del DP, una volta approvati ai sensi di legge.

**2.**

Il DP formula le proprie scelte declinando i criteri e le politiche espresse nella relazione, attraverso prescrizioni ed indirizzi.

- Le "prescrizioni" costituiscono le scelte definite univocamente dal DP in quanto di natura strategica e vincolante; esse hanno cogenza immediata nei confronti dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riconversione Urbana e la loro eventuale variazione comporta l'attivazione della procedura di variante al DP.
- Gli "indirizzi" costituiscono gli orientamenti dell'azione di piano che disciplinano nello specifico gli interventi finali (PR, PS, Piani Attuativi), che devono trovare una maggiore articolazione e specificazione durante la fase attuativa; l'approfondimento degli "Indirizzi" e l'eventuale verifica della loro applicazione vengono effettuati in fase attuativa.

**3.**

In caso di contrasto tra asserzioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente validità cogente maggiore, vale a dire le "prescrizioni" sugli "indirizzi", a qualunque dei tre documenti del PGT tali previsioni facciano parte.

**4.**

In caso di contrasto tra asserzioni aventi equivalente cogenza, contenute in elaborati appartenenti ad atti differenti del PGT, prevale in ogni caso quanto contemplato dal PS stante la valenza pubblica delle previsioni in esso contenute; infine, prevale quanto contemplato dal Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.



## **ART. 25 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT**

### **1.**

Il DP recepisce i contenuti del PR in materia di individuazione degli ambiti dei tessuti urbani consolidati, dei tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il DP stabilisce criteri ed indirizzi per la stesura del PR; sulla base di tali indicazioni nel PR si procede alla:

- individuazione di adeguate classificazioni d'uso del territorio;
- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- determinazione di un apparato normativo urbanistico ed edilizio finalizzato al raggiungimento degli obiettivi;
- individuazione di opportuni principi di salvaguardia e valorizzazione delle aree a connotazione paesaggistico ambientale.

### **2.**

Il DP recepisce i contenuti del PS in materia di destinazioni pubbliche per la programmazione della dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale, ricomprendendo in esse anche i corridoi ecologici di valore paesistico.

Il DP stabilisce indirizzi per la stesura del PS; sulla base di tali indicazioni nel PS si procede alla:

- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- sostenibilità economica delle previsioni;
- modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature.

### **3.**

Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nel Rapporto Ambientale allegato alla Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS, alla cui lettura si rimanda.

Tali scelte sono recepite con specifiche disposizioni relative agli Ambiti di Trasformazione ed agli Ambiti di Riconversione Urbana, nonché con le norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

## **ART. 26 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI**

### **1.**

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del DP.

### **2.**

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel DP.

### **3.**

In caso di difformità tra elaborati grafici del DP e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

## CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

### ART. 27 - MODALITA' GENERALI DI ATTUAZIONE

#### 1.

Il DP si attua tramite interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) da attivare all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riconversione Urbana, i quali risultano individuati con apposito perimetro e numero di riferimento nelle seguenti tavole:

- Tavola DP.12 Individuazione degli ambiti di trasformazione. Comune di Filighera - R. 1:5'000
- Tavola DP.12 Individuazione degli ambiti di trasformazione. Comune di Magherno - R. 1:5'000
- Tavola DP.12 Individuazione degli ambiti di trasformazione. Comune di Vistarino - R. 1:5'000

#### 2.

Gli Ambiti di Trasformazione coincidono con le porzioni di territorio prevalentemente ineditato all'interno delle quali il DP prevede una variazione urbanistica che determina la realizzazione di nuovi servizi, infrastrutture ed insediamenti.

#### 3.

Gli Ambiti di Riconversione Urbana coincidono con le porzioni di tessuto urbano consolidato all'interno delle quali il DP prevede una ristrutturazione urbanistica volta a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio degradato e/o dismesso con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che prevedono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 4.

Gli interventi urbanistici preventivi sono rappresentati dai Piani Attuativi comunali, che possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e che ricomprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. Nei Piani Attuativi vengono fissati, in coerenza con le indicazioni di massima contenute nel DP, gli indici urbanistico-edilizi definitivi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

#### 5.

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

#### 6.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e nelle loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### 7.

Non necessita di approvazione di preventiva variante ai Piani Attuativi la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

## ART. 28 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### 1.

Gli Ambiti di Trasformazione, di seguito denominati AT, ricomprendono:

- comparti prevalentemente inediticati di ampie dimensioni, che svolgono un ruolo di valorizzazione e di caratterizzazione insediativa tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;
- comparti prevalentemente inediticati di dimensioni contenute, che partecipano in maniera capillare alla crescita della città, essendo per lo più ricompresi all'interno del tessuto edificato e/o posti lungo l'attuale bordo urbano.

Gli AT sono caratterizzati da una destinazione d'uso prevalentemente Residenziale (denominati ATR) e/o prevalentemente Produttiva (denominati ATP).

### 2.

In sede di elaborazione dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al DP.

### 3.

Il DP stabilisce prescrizioni specifiche ed indirizzi generali, da utilizzare in sede di stesura dei Piani Attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi con gli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel PGT: allo scopo vengono redatte apposite schede tecniche - progettuali che riassumono i principali criteri morfologico funzionali e dimensionali da specificare nella fase di progettazione di dettaglio.

### 4.

Ciascuna scheda tecnico – progettuale:

- determina le connotazioni fondamentali dell'intervento individuandone i parametri dimensionali significativi (l'estensione, i limiti quantitativi, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi, gli usi non ammessi);
- dettaglia i criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- definisce eventuali criteri di intervento in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni;
- contiene inoltre uno schema metaprogettuale regolante l'assetto complessivo dell'area, con eventuali indicazioni grafiche relative all'ubicazione dei servizi pubblici da reperire, della viabilità principale e delle fasce di mitigazione ambientale.

### 5.

Le indicazioni della scheda tecnico – progettuale che devono ritenersi prescrittive sono:

- quelle relative alla perimetrazione (fatta salva la possibilità di adeguarsi ai confini catastali come previsto al precedente comma 2) ed ai parametri dimensionali dell'intervento;
- gli obiettivi sottesi all'individuazione dell'AT connessi alla realizzazione di opere viabilistiche e in materia di servizi pubblici;
- quelle relative ai vincoli tipologici;
- quelle specificatamente individuate nella scheda stessa;

### 6.

Al fine di conseguire un migliore assetto urbanistico dell'ambito o di conseguire maggiori benefici di

carattere pubblico, le indicazioni metaprogettuali di cui al comma 3 possono essere modificate nella redazione dell'apposito Piano Attuativo, ferma restando la coerenza con le prescrizioni attuative indicate nella scheda.

**7.**

All'interno degli AT viene applicato un principio perequativo "circoscritto", come definito al successivo art. 30, che attribuisce un unico diritto edificatorio ripartito equamente tra tutti i proprietari; spetta al Piano Attuativo la determinazione sia delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione sia delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e/o da asservire per la realizzazione di servizi e di infrastrutture.

**8.**

Gli AT, in merito alla dotazione di servizi funzionali all'insediamento della nuova funzione urbana, garantiscono, di norma, le quantificazioni di aree per servizi definite all'art. 93.

Le schede tecnico – progettuali possono richiedere il reperimento di una dotazione maggiore di aree per servizi, oltre che determinare i casi in cui è possibile procedere ad una parziale monetizzazione delle stesse.

**9.**

Gli AT si configurano come ambiti edificabili non conformati all'interno del DP; pertanto, i parametri urbanistici ed edilizi ad esse attribuiti non costituiscono diritti edificatori già assegnati, ma si configurano come opportunità che verranno verificate e confermate nella successiva fase di definizione interlocutoria tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti la realizzazione del comparto.

**10.**

L'attuazione delle previsioni degli AT potrà avvenire nei seguenti modi:

- a seguito di accordo complessivo dei proprietari coinvolti; in questo caso gli interventi possono essere realizzati unitariamente attraverso un Piano Attuativo esteso alla perimetrazione indicata negli elaborati del DP;
- a seguito di accordo parziale tra i proprietari: in questo caso, se non diversamente indicato nella scheda tecnico – progettuale, l'individuazione di un sub - comparto si qualifica come stralcio funzionale assoggettato a specifico Piano Attuativo, i cui contenuti devono essere debitamente concordati con l'Amministrazione Comunale; in ogni caso il sub - comparto deve garantire al suo interno un'adeguata dislocazione delle varie componenti (settore edificabile, settore per servizi pubblici, aree per la viabilità) e, nella porzione stralciata, la possibilità di realizzare la capacità edificatoria residua e la relativa quota parte di aree da destinare a servizi, attrezzature pubbliche e viabilità.

**11.**

La realizzazione degli interventi pubblici previsti avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi; nelle aree pubbliche dovranno essere puntualmente individuate aree dedicate a piazzole ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui realizzazione rimane a carico dei soggetti attuatori.

**12.**

Qualora gli AT utilizzino opere di urbanizzazione comuni a più comparti, l'Amministrazione Comunale regola l'esecuzione delle stesse tenendo conto:

- degli aspetti dimensionali degli AT che usufruiscono di tali opere;
- della necessità di usufruire di tali opere anche se non definitivamente cedute alla pubblica amministrazione;
- della ripartizione economica dei costi per l'esecuzione di tali opere e/o delle eventuali compensazioni conseguenti alla presenza di opere di urbanizzazione già realizzate.

**13.**

La realizzazione degli interventi edilizi in attuazione dei Piani Attuativi comporta il rispetto della normativa vigente in relazione alle caratteristiche abitative, igieniche, sanitarie e in rapporto alla

dotazione di parcheggi privati di pertinenza.

#### 14.

Le schede tecniche – progettuali raggruppate nell'Allegato A" alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si riferiscono agli ATR ed agli ATP definiti dal DP, così distinte per ciascun comune:

##### Comune di Filighera

- ATR 1 Via A. Moro;
- ATR 2 Via A. De Gasperi;
- ATR 3 Via Cantone Fermo;
- ATP 1 Via Gui;

##### Comune di Maghero

- ATR 1 Via Gioiesima;
- ATR 2 S.P. 9 – Centro Sportivo;
- ATR 3 Via Spadari – lato est;
- ATR 4 Via Spadari – lato ovest;
- ATR 5 Via Manzoni;
- ATP 1 S.P. 116
- ATP 2 S.P. 116
- ATP 3 S.P. 116
- ATP 4 S.P. 116

##### Comune di Vistarino

- ATR 1 Via Vivente;
- ATR 2 Via Maghero;
- ATR 3 Via Buttirago – via Molino;
- ATR 4 Via Suor Maria Assunta;
- ATR 5 Via Suor Maria Assunta;
- ATR 6 Via Filighera;
- ATP 1 S.P. 9

## **ART. 29 - AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA**

### 1.

Gli Ambiti di Riconversione Urbana, di seguito denominati ARU, rappresentano porzioni di tessuti consolidati centrali e semicentrali del Comune di Filighera che hanno rivestito in passato un ruolo attivo nella crescita dell'insediamento e che attualmente risultano sottoutilizzati, non utilizzati o in via di dismissione, necessitando pertanto di una ridefinizione urbanistica complessiva.

### 2.

Gli ARU accolgono l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e pubbliche, atte a creare nuove centralità e svolgono il delicato ruolo di riqualificazione urbana e funzionale del centro abitato.

### 3.

L'attivazione delle previsioni degli ARU può avvenire esclusivamente a seguito di accordo complessivo dei proprietari coinvolti: l'intervento può essere realizzato unicamente attraverso la redazione di un Piano Attuativo esteso alla perimetrazione indicata negli elaborati del DP. Pertanto non è consentita la presentazione di Piani Attuativi in variante al DP relativi ad eventuali sub comparti e/o stralci funzionali. Per migliorare l'assetto urbanistico degli ambiti interessati e facilitarne l'attuazione, i Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Riconversione Urbana possono essere oggetto di modifica del perimetro e quindi della superficie territoriale St di una percentuale inferiore al 20% rispetto alla superficie territoriale St individuata negli elaborati del DP.

Le eventuali variazioni della superficie territoriale St superiori al 20%, costituiscono variante alle previsioni del DP.

**4.**

L'attuazione degli ARU avviene attraverso la predisposizione di Piani Attuativi che si qualificano, dal punto di vista operativo, come Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ex artt. 30 e 31 della L. 457/78).

**5.**

Per la redazione dei Piani Attuativi relativi agli ARU devono essere concordate con l'Amministrazione Comunale:

- la percentuale di recupero della Su esistente, coerentemente alle nuove funzioni insediabili;
- il reperimento di aree per servizi connessi all'insediamento delle nuove funzioni urbane, in misura anche superiore alle quantità minime definite all'art. 93;
- l'eventuale monetizzazione di una quota parte delle aree per servizi eventualmente non reperite, ad eccezione di una dotazione minima di parcheggi pubblici residenziali funzionali al nuovo insediamento, quantificabile nel parametro di 10 mq / abitante insediabile.

**6.**

L'Amministrazione Comunale può riconoscere ai soggetti proponenti l'iniziativa:

- adeguate forme di "incentivazione urbanistica", che si sostanziano nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, nei limiti quantitativi definiti nel successivo art. 31, a fronte del conseguimento di documentabili benefici pubblici aggiuntivi;

**7.**

Per gli ARU, opportunamente individuati negli elaborati grafici del DP mediante un perimetro grafico, le presenti Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono i criteri generali e gli orientamenti progettuali, da approfondire e confermare in sede attuativa, che vengono inseriti in apposite schede tecniche-progettuali, da utilizzare come riferimento in sede di stesura dei Piani Attuativi.

Ciascuna scheda tecnico – progettuale determina le connotazioni fondamentali dell'intervento individuandone la perimetrazione e l'estensione, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e gli usi non ammessi.

**8.**

Le indicazioni della scheda tecnico – progettuale che devono ritenersi prescrittive sono:

- quelle relative alla perimetrazione (fatta salva la possibilità di modificare la stessa come previsto al precedente comma 3);
- quelle relative agli usi vietati;
- gli obiettivi connessi alla realizzazione di opere infrastrutturali.

La qualità tipologico – architettonica dei nuovi insediamenti previsti negli ARU deve uniformarsi alle disposizioni edilizie di valenza ambientale a salvaguardia della componente paesaggistica del territorio di cui al precedente art. 16.

**9.**

Gli ARU si configurano come ambiti edificabili non conformati all'interno del DP; pertanto, i parametri urbanistici ed edilizi ad esse attribuiti non costituiscono diritti edificatori già assegnati, ma si configurano come opportunità che verranno verificate e confermate nella successiva fase di definizione interlocutoria tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti la realizzazione del comparto.

**10.**

Le schede tecnico – progettuali raggruppate nell'"Allegato B" alle presenti NTA si riferiscono agli ARU definiti dal DP relativamente al Comune di Filighera:

- ARU 1 via Don Albertario;
- ARU 2 via Cantone Fermo.

## CAPO III DISPOSIZIONI PEREQUATIVE

### ART. 30 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

**1.**

Conformemente ai contenuti dell'art. 11 della LR 12/2005, il DP non definisce articolati criteri di perequazione urbanistica.

La perequazione, intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree, è estesa agli Ambiti di Trasformazione ed agli Ambiti di Riconversione Urbana e viene definita quale perequazione "circoscritta".

**2.**

La perequazione "circoscritta" attribuisce agli Ambiti di Trasformazione ed agli Ambiti di Riconversione Urbana diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primari e secondari.

La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Spetta al Piano Attuativo la determinazione delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

### ART. 31 – FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA

**1.**

Il DP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, criteri di incentivazione urbanistica a fronte del raggiungimento di apprezzabili benefici pubblici che possono concretizzarsi in:

- riqualificazione della viabilità podereale storica;
- mantenimento delle componenti paesaggistico – ecologiche del territorio rurale;
- promozione di interventi di naturalizzazione.

**2.**

Ogni anno l'Amministrazione Comunale destina l'introito finanziario della maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005 per gli interventi di riqualificazione e di valorizzazione ambientale di cui al comma 1, individuando dettagliatamente con specifica deliberazione dell'organo comunale competente, a fronte dell'impegno di spesa determinato, le azioni che si intendono compiere (sistemazione del piano di calpestio dei percorsi, opere di rinaturalizzazione, interventi di ingegneria naturalistica, manutenzioni, implementazione dell'attuale configurazione ecologica degli ambiti assoggettati a *Tessuti extraurbani agricoli e di valore ecologico*).

Definite le azioni, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi il suddetto contributo economico da utilizzarsi per la realizzazione ed il mantenimento delle opere previste; i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con l'Amministrazione Comunale ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione o le manutenzioni previste e/o a mantenere l'ambito in condizioni di naturalità ed a realizzare le opere di implementazione concordate.

**3.**

L'Amministrazione Comunale di Filighera riconosce adeguate forme di "incentivazione urbanistica", negli *Ambiti di Riconversione Urbana ARU*, che si sostanziano nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori con un aumento della capacità edificatoria fino al 15 %, a fronte del conseguimento di documentabili benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli fissati per legge e dalle presenti NTA.

**4.**

L'Amministrazione Comunale riconosce specifici "bonus" urbanistici correlati a significativi miglioramenti della qualità ambientale e ad interventi di riqualificazione paesaggistica lungo gli ambiti edificabili situati

in adiacenza ai tracciati stradali definiti al successivo art. 32 come “*viabilità di struttura*”.

Viene acconsentita l'implementazione della capacità edificatoria fino al 15 %, in deroga al predefinito parametro di riferimento Uf stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione all'interno dei seguenti ambiti:

- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3*, di cui al successivo art. 60;
- *Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP*, di cui al successivo art. 61;
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*, di cui al successivo art. 62.

Il riconoscimento delle maggiori opportunità di carattere edificatorio è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale il proprietario dell'ambito interessato si impegna a realizzare significative opere di mitigazione ambientale e particolari soluzioni tipologiche a basso impatto paesaggistico, a salvaguardia delle visuali prospettiche dei lotti che interferiscono con gli assi viabilistici di maggiore percorrenza e/o di elevata qualità paesistica.

## 5.

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, i Comuni di Filighera, Maghero e Vistarino promuovono azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Come indicato nel precedente art. 19, le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR n° 8/5773 del 31.10.2007 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

## 6.

Ogni anno l'Amministrazione Comunale destina una parte dell'introito finanziario del contributo di costruzione per incentivare la realizzazione di interventi edilizi che perseguano il corretto inserimento nel paesaggio e nel contesto urbano, la qualità edilizia, la valorizzazione del paesaggio e la riqualificazione urbana.

Sulla base di un apposito regolamento, per gli interventi edilizi più aderenti alle finalità dell'iniziativa saranno premiati con un contributo economico corrispondente ad una percentuale degli oneri di urbanizzazione.



## CAPO IV DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA'

### ART. 32 - AMBITI PER LA VIABILITA'

#### 1.

Trattasi delle zone del territorio in cui ricadono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, comprensive delle relative fasce di rispetto e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

#### 2.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DP individua il sistema della viabilità di interesse paesistico, costituito dalla *“Viabilità di Struttura”*, che comprende i tracciati di grande comunicazione regionale e nazionale (S.P. ex S.S. n. 235) ed i collegamenti con i principali centri urbani provinciali o con le province confinanti (S.P. n. 9); la rete della *“Viabilità di Struttura”* è riportata nella *Tavola DP.13 Sintesi delle previsioni di piano R. 1:5'000*;

Il DP persegue sia la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio sia il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine ed il decoro delle aree che affacciano su tali percorsi.

#### 3.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DP individua il sistema della *“Viabilità storica principale”*, costituito dai tracciati che ricalcano quelli presenti nella prima levata della Tavoletta IGM 1/25.000, rappresentata dalla: S.P. ex S.S. n. 235; la rete della *“Viabilità storica principale”* è riportata nella *Tavola DP.02 Sintesi delle previsioni del PTCP. R. 1:50'000*.

Tali tracciati sono considerati meritevoli di tutela ed il DP mira ad evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli di pregio, ecc.

#### 4.

L'*“Ambito della Viabilità – AV”* viene classificata come *“Zona Omogenea F”* sulla base del D.M. 1444/68.

#### 5.

##### **a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U6      Uso Mobilità e parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U2      Uso Primario

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U7      Uso Turistico-alberghiero

##### **b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni.

##### **c) Modalità di attuazione**

In queste zone il DP prevede azioni esclusive della Pubblica Amministrazione tramite intervento edilizio diretto o interventi di privati in attuazione delle previsioni del DP; in tali spazi è prevista la realizzazione

di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

I tracciati di massima della viabilità in progetto di livello sovralocale e dei relativi nodi di confluenza, hanno un valore indicativo ai fini della redazione del tracciato definitivo da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti: approvati i tracciati definitivi, gli stessi verranno inseriti nelle planimetrie di PGT.

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie, anche in rapporto alle priorità di attuazione.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.
2. Lungo i tracciati della viabilità previsti dal PGT, l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere il rispetto di specifici allineamenti ed arretramenti dalla sede stradale per le nuove costruzioni e per le recinzioni. Al fine di salvaguardare i futuri assetti della viabilità e la sicurezza stradale, tali allineamenti ed arretramenti potranno, per comprovati motivi, anche risultare maggiori delle distanze minime disposte dalla normativa vigente.
3. Prima dell'inizio dei lavori di costruzione lungo la viabilità pubblica di ogni nuovo edificio o recinzione, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, con apposito verbale, ad indicare i punti fissi e gli allineamenti prescritti.
4. Per i nuovi insediamenti regolamentati da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionati, occorre prevedere adeguati collegamenti con la viabilità esistente. Nello specifico dovranno essere evitati gli accessi diretti dei lotti edificabili alle strade provinciali; a tal fine potrà essere utilizzata la viabilità locale esistente o, quando necessita, la previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale per salvaguardare e migliorare la sicurezza. Se necessario le intersezioni dove verranno indirizzate le strade di nuova previsione che saranno gravate dal traffico indotto dai nuovi insediamenti, dovranno essere adeguate.
5. La realizzazione dei nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti, sia in centro abitato che non, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.
6. Relativamente ai tracciati viari carrabili ed interpoderali facenti parte della "viabilità di interesse storico" di cui al precedente art. 18:
  - qualunque intervento deve essere compatibile con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo ed infrastrutturale;
  - gli interventi di miglioramento fondiario devono essere subordinati a specifici studi e/o progetti di dettaglio;
  - occorre evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.
  - l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori; la tutela dovrà riguardare in via prioritaria: a) i manufatti e le opere d'arte connesse, gli elementi qualificanti di carattere antropico ed ambientale (ponti, edicole votive, alberature, fossetti di scolo, ecc.).
  - deve essere evitato il disassamento delle principali direttrici storiche.
7. Nel caso di realizzazione di opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, si dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili".

## **ART. 33 - AMBITO FERROVIARIO**

### **1.**

Trattasi del sedime occupato dall'infrastruttura ferroviaria, dai relativi servizi ed impianti, dalla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali, gestita dalla società Trenitalia S.p.A..

### **2.**

L'“Ambito Ferroviario” viene classificato come “Zona Omogenea F” sulla base del D.M. 1444/68.

### **3.**

#### **a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U6      Uso Mobilità e parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
U2      Uso Primario  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario  
U5      Uso Servizi  
U7      Uso Turistico-alberghiero

#### **b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Uf = Uf esistente

Rc = esistente

H = esistente

#### **c) Modalità di attuazione**

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

#### **d) Prescrizioni particolari:**

1. Le distanze di rispetto dal tracciato ferroviario, indicate negli elaborati progettuali del PGT, sono definite in riferimento all'art. 49 del D.P.R. del 11.7.1980, n. 753.
2. In tali aree, salvo deroghe concesse dall'amministrazione competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo.

## **ART. 34 - AMBITO PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE**

### **1.**

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti seguono i disposti del D.Lgs n. 32/1998 e della L.R n. 24/2004.

### **2.**

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

**3.**

I nuovi distributori possono essere realizzati negli ambiti specificatamente individuati negli elaborati grafici del PR; possono essere altresì realizzati nelle aree rurali esterne al perimetro del centro abitato, ricomprese nella fascia di rispetto stradale.

**4.**

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- a)  $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$
- b)  $H = \text{m } 5,00$ , ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
- c)  $R_c = 20\%$ .

**5.**

Per gli impianti adiacenti ai Tessuti extraurbani Agricoli ed ambientali, occorre realizzare una fascia alberata ed arbustiva di larghezza pari ad almeno 5,00 m, lungo i lati dell'area pertinenziale confinanti con il Tessuto Agricolo.

**6.**

Nei nuovi impianti la distanza minima dalle strade per gli edifici è pari a 10 m negli Ambiti edificabili individuati dal PR ed a 20 m nelle aree rurali ricomprese nelle fasce di rispetto stradale; per le pensiline la distanza può essere ridotta a 7,50 m.

**7.**

Gli impianti devono essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia, le quali, unitamente alle acque nere, devono essere pre-trattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

## CAPO IV CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT

### ART. 35 - CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

#### 1.

L'autonomia previsionale del Piano delle Regole si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP. Tali politiche e criteri sono evidenziate nell'*Elaborato DP.01 Relazione Tecnico-illustrativa* al paragrafo 4.2 *Determinazione delle politiche di intervento del Documento di Piano e dei criteri relativi all'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*.

#### 2.

L'autonomia previsionale del Piano dei Servizi si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP. Tali politiche e criteri sono evidenziate nell' *Elaborato DP.01 - Relazione Tecnico-illustrativa* al paragrafo 4.2 *Determinazione delle politiche di intervento del Documento di Piano e dei criteri relativi all'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*.

## CAPO V VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

### ART. 36 – MONITORAGGIO E INDICATORI

**1.**

Il DP e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e dell'art. 4 della LR 12/2005, sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione.

**2.**

Il monitoraggio è considerato un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo e l'incidenza del Piano nelle tematiche ambientali.

La funzione principale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano. L'azione di monitoraggio degli effetti del Piano produce un flusso sistematico di informazioni che hanno la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, non solo dal punto di vista ambientale, ma anche dal punto di vista temporale e quantitativo

**3.**

Gli indicatori da utilizzare per il monitoraggio del PGT sono i parametri di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica.

## PARTE TERZA - PIANO DELLE REGOLE

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 37 - CONTENUTI

#### 1.

Il Piano delle Regole, di seguito denominato PR, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano delle Regole sono indicati nell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.:

### ART. 38 - ELEMENTI COSTITUTIVI

#### 1.

Il PR è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

a) redatti congiuntamente per i tre comuni

- Allegato PR.01 Relazione tecnico – illustrativa
- Allegato PR.03 Analisi dei nuclei cascinali. Definizione delle modalità di intervento
- Allegato N Norme Tecniche di Attuazione

b) redatti per il Comune di Filighera

- Tavola PR.01 Analisi urbanistico-edilizia dei tessuti edificati. Comune di Filighera - R. 1:2'000
- Tavola PR.02 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Definizione delle modalità di intervento. Comune di Filighera - R. 1:1'000
- Tavola PR 04a Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. Comune di Filighera - R. 1:5'000
- Tavola PR 04b Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. Comune di Filighera - R. 1:2'000
- Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. Comune di Filighera - R. 1:5'000
- Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili. Comune di Filighera - R. 1:5'000

c) redatti per il Comune di Magherno

- Tavola PR.01 Analisi urbanistico-edilizia dei tessuti edificati. Comune di Magherno - R. 1:2'000
- Tavola PR.02 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Definizione delle modalità di intervento. Comune di Magherno - R. 1:1'000
- Tavola PR 04a Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. Comune di Magherno - R. 1:5'000
- Tavola PR 04b Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. Comune di Magherno - R. 1:2'000
- Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. Comune di Magherno - R. 1:5'000
- Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili. Comune di Magherno - R. 1:5'000

d) redatti per il Comune di Vistarino

- Tavola PR.01 Analisi urbanistico-edilizia dei tessuti edificati. Comune di Vistarino - R. 1:2'000
- Tavola PR.02 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Definizione delle modalità di intervento. Comune di Vistarino - R. 1:1'000
- Tavola PR 04a Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. Comune di Vistarino - R. 1:5'000
- Tavola PR 04b Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. Comune di Vistarino - R. 1:2'000
- Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. Comune di Vistarino - R. 1:5'000
- Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili. Comune di Vistarino - R. 1:5'000

#### 2.

Le tavole PR.01 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.



**3.**

Le tavole PR.02, PR.04, PR.05, PR.06 e l'Allegato PR.03 hanno carattere prescrittivo e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del PR.

**4.**

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del PR gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al PR stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

**5.**

Sono parte integrante del PR gli elaborati costituenti lo Studio geologico ed il Piano di Azzonamento Acustico.

**6.**

Nella eventualità di differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

### **ART. 39 - VALIDITA' ED EFFICACIA**

**1.**

Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**2.**

Le indicazioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**3.**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di ambito indicate dal PR.

### **ART. 40 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT**

**1.**

Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

### **ART. 41 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI**

**1.**

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PR.

**2.**

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PR.

## CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

### ART. 42 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### 1.

L'attuazione del PR avviene mediante intervento edilizio diretto, convenzionato e/o piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'intervento edilizio diretto è subordinato a provvedimento abilitativo, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

L'intervento edilizio convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto Unilaterale d'Obbligo tra soggetto privato ed Amministrazione Comunale, relativamente all'attuazione degli ambiti specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, come meglio specificato nel successivo art. 56.

Nell'ambito dei settori urbani identificati come "*Tessuto Storico e Nuclei Frazionali di antico impianto - TS*", di cui al successivo art. 57, è possibile ricorrere allo strumento del Piano Attuativo nei casi di interventi complessi e/o comportanti una riorganizzazione complessiva della maglia edilizia, che necessitano dell'approntamento di un Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/78.

#### 2.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione del permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche e/o di interventi di particolare interesse pubblico.

#### 3.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.

La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di provvedimento abilitativo.

Le sole previsioni del PR non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'impegno, sottoscritto con apposito atto, dei richiedenti la trasformazione di realizzarle a proprie cure e spese secondo le prescrizioni comunali.

### ART. 43 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### 1.

Gli interventi edilizi di tipo *M1 Manutenzione Ordinaria*, *M2 Manutenzione Straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento Conservativo*, *M5 Ristrutturazione Edilizia*, *M6 Demolizione senza Ricostruzione*, *M7 Sostituzione Edilizia*, *M9 Ristrutturazione Urbanistica*, così come definiti al precedente art. 11, si applicano al patrimonio edilizio esistente.

### ART. 44 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

#### 1.

L'intervento edilizio di tipo *M8 Nuova Costruzione*, come definito al precedente art. 11, avviene nel rispetto della Normativa funzionale, dei parametri urbanistici ed edilizi, delle modalità di attuazione e delle prescrizioni specifiche che il PR fissa, per ciascun tessuto e/o ambito di propria competenza.

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione anche gli interventi di demolizione con ricostruzione.

## ART. 45 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

### 1.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione del PGT, in base all'edificazione già realizzata sono considerate di pertinenza degli edifici esistenti le aree così risultanti dai precedenti provvedimenti abilitativi edilizi.

### 2.

Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto ai suddetti provvedimenti abilitativi edilizi (o ad autorizzazioni precedenti alla L. 1150/42 documentabili o dimostrabili) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni, applicando le prescrizioni del PGT.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria *U<sub>f</sub>* applicabile sul lotto considerato e si rapporta ad esso la Superficie utile lorda (*S<sub>u</sub>*) esistente definita al precedente art. 4.

## ART. 46 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI

### 1.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in esse contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

### 2.

Per tali edifici sono comunque ammessi gli interventi *M1 Manutenzione Ordinaria* ed *M2 Manutenzione Straordinaria*

## ART. 47 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

### 1.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi del comma 1bis dell'art. 65 della LR 12/2005 è così regolamentato per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o di interventi:

- negli ambiti del “*Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS*”, di cui all'art. 57 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che comportino la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda, ad eccezione degli edifici appositamente individuati nella *Tavola PR.02 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Definizione delle modalità di intervento - R. 1:1'000*;
- negli ambiti del “*Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale TCR1*”, di cui all'art. 58 delle NTA, del “*Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale TCR2*”, di cui all'art. 59 delle NTA, del “*Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale TCR3*”, di cui all'art. 60 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che, comportando la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda in una porzione del fabbricato, modifichino l'unitarietà compositiva di fabbricati a schiera o incidano negativamente sul prospetto di edifici che presentano connotati architettonici apprezzabili;
- negli ambiti del “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo TCP*”, di cui all'art. 61 delle NTA, del “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo TCC*”, di cui all'art. 62 delle NTA, dei “*Piani attuativi in itinere*”, di cui all'art. 63 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti.

### 2.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti può essere effettuato in deroga ai parametri del “numero dei piani” di cui al punto 2.5 del precedente art. 4 e dell’“altezza massima del fabbricato” di cui al punto 2.4 del precedente art. 4.

## CAPO III DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE

### ART. 48 - LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI

#### 1.

Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano, individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PR, valgono le seguenti indicazioni:

- alle zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di 10 metri di raggio, è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse sono protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- per le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nell'art. 5 comma 5 del D.lgs. 258/2000. A tali aree è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse.

### ART. 49 - LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

#### 1.

L'ambito di rispetto cimiteriale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in riferimento alle deliberazioni consiliari e alla conseguente autorizzazione dell'A.S.L. in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265/1934.

#### 2.

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati. Per gli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi *M1 Manutenzione Ordinaria*, *M2 Manutenzione Straordinaria*, *M4 Risanamento Conservativo*, *M5 Ristrutturazione Edilizia* funzionali all'utilizzo dell'edificio, tra cui l'ampliamento della Su nella percentuale massima del 10% per la realizzazione di spazi per adeguamenti igienici e tecnologici.

#### 3.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche.

### ART. 50 - LIMITE DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE

#### 1.

Il tracciato degli elettrodotti di alta tensione ricadenti nei territori in oggetto è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT.

#### 2.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e alle regioni, per gli

elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

## **ART. 51 - LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI**

### **1.**

Gli elaborati grafici del PGT individuano con apposita simbologia le fasce di 150 m dei corsi d'acqua Lambro Meridionale ed Olona, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775.

### **2.**

All'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

### **3.**

Nelle fasce di 150 m la procedura di cui al precedente comma 2 non si applica alle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B alla data del 6 settembre 1985.

## **ART. 52 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'**

### **1.**

Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.

Le specificazioni di dettaglio relative alla distanza dei fabbricati e delle recinzioni dalle strade, in applicazione delle disposizioni citate, sono riportate al paragrafo 1.3 del precedente art. 6.

In tali fasce di rispetto si applicano le norme delle citate disposizioni di legge; per gli edifici ricadenti in tali fasce sono ammessi unicamente gli interventi di *Manutenzione Ordinaria M1* e *Manutenzione Straordinaria M2*, di cui al precedente art. 11.

## **ART. 53 - SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

### **1.**

Trattasi di un ambito situato nei pressi della Cascina Nuova di Filighera, ove il P.T.C.P. indica un'areale "di criticità", perciò potenzialmente interessata dal rinvenimento di testimonianze archeologiche, ancorché non direttamente coinvolte da regolari campagne di scavo.

### **2.**

In tale area, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

### **3.**

Non sono soggette a limitazioni per effetto del presente articolo, anche in assenza dei piani di settore di cui al precedente comma, le seguenti attività:

- interventi direttamente connessi alle attività di studio e di ricerca sui siti, da parte degli Enti e degli Istituti scientifici autorizzati;
- interventi di manutenzione e di risanamento conservativo delle infrastrutture e/o del patrimonio edilizio esistente;
- l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli secondo gli ordinamenti colturali in atto.

## ART. 54 - EDIFICI VINCOLATI

### 1.

Nel territorio in oggetto esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:

- la prima categoria, per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
- la seconda categoria, in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004);

### 2.

Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:

- *Villa dei conti Giorgi* di Vistarino (comune di Vistarino)
- *Arco con Baluardi* (comune di Filighera)

## CAPO IV TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

### ART. 55 - GENERALITA'

#### 1.

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata degli ambienti urbani, il territorio urbanizzato viene suddiviso nei seguenti sotto ambiti denominati "Tessuti urbani consolidati", come risulta dagli elaborati grafici, redatti in scala 1:5'000 e 1:2'000, costituenti parte integrante e sostanziale del PR:

- *Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS*
- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale - TCR1*
- *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale - TCR2*
- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale - TCR3*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC*
- *Piani attuativi in itinere - PA*

#### 2.

Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nel tessuto urbano consolidato sono altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove il PR consente l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

#### 3.

Nei successivi articoli di cui al Capo III del presente Titolo, per ciascun "Tessuto urbano consolidato" vengono definite:

- la normativa funzionale;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- le modalità di attuazione;
- eventuali prescrizioni particolari.

#### 4.

Nella normativa funzionale, oltre agli usi principali e agli usi vietati, possono essere prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento edilizio convenzionato.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale.

In ogni caso il parametro quantitativo dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

#### 5.

Nei parametri urbanistici ed edilizi si procede alla definizione degli indici di utilizzazione fondiaria, dei rapporti di copertura e delle altezze.

L'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$  viene prescritto per interventi di ricostruzione, di ampliamento di fabbricati esistenti e di nuove costruzioni di fabbricati esistenti.

L'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$  (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente) viene invece

prescritto in caso di demolizione e nuova ricostruzione e vale quando Ufe è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice Uf prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

**6.**

Nei "Tessuti consolidati" il PR si attua di norma per intervento edilizio diretto e/o convenzionato, secondo le modalità d'intervento di cui al precedente Titolo I, Capo IV.

## **ART. 56 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**1.**

Il ricorso al permesso di costruire "convenzionato" è prescritto negli ambiti individuati nelle *Tavole PR.04 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli* con apposita simbologia e negli altri casi previsti dalle presenti NTA.

**2.**

La convenzione, da stipularsi tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, potrà riguardare prescrizioni:

- di carattere planivolumetrico;
- di carattere viabilistico;
- di carattere planivolumetrico e viabilistico;
- di carattere mitigativo.

**3.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere planivolumetrico, il progetto edilizio dovrà essere corredato da una previsione planivolumetrica, redatta in scala opportuna, per la definizione dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, quali:

- i parcheggi di uso pubblico, da reperire e realizzare nella misura minima di 5 mq/ab teorico negli ambiti residenziali e 5 mq/100mq Su negli ambiti produttivi;
- le fasce di mitigazione ambientale negli ambiti produttivi, da prevedere lungo i bordi del lotto che interfacciano con il Tessuto Agricolo e/o con comparti aventi usi diversi dal produttivo;

**4.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere viabilistico, il progetto edilizio dovrà essere integrato dal progetto esecutivo relativo alle previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del PR.

**5.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere planivolumetrico e viabilistico, il progetto edilizio dovrà essere integrato dagli elaborati individuati ai precedenti punti 3. e 4.

**6.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere mitigativo, il progetto edilizio dovrà essere subordinato alla progettazione ed esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale, posizionati lungo il perimetro del lotto oggetto di intervento appositamente indicato negli elaborati grafici del PR.

Viene prescritta la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiarie quali elementi di mitigazione estetico-visuale nei confronti degli adiacenti tessuti edificati / edificabili e/o degli assi viabilistici: tali fasce, di larghezza pari ad un minimo di 10 m, devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante di medio ed alto fusto (aventi altezza minima pari a 3 m) ad elevata superficie ombreggiante, disposte su file irregolari, al fine di



conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità.

La piantumazione di tali fasce, con le modalità sopra riportate, dovrà avvenire entro due anni dalla stipula della convenzione in atto pubblico, e comunque prima della data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati.

**7.**

Per ciascun caso sopra riportato la convenzione (che, ove possibile, potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo), dovrà riportare l'impegno da parte del richiedente il provvedimento abilitativo ad osservare i contenuti della convenzione stessa, l'impegno ad eseguire le opere di interesse pubblico previste, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, la modalità ed i tempi della cessione dei relativi sedimi all'Amministrazione Comunale (o l'eventuale asservimento all'uso pubblico), l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

## **ART. 57 - TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO – "TS"**

**1.**

Trattasi del tessuto esistente di impianto storico, individuato con specifica perimetrazione negli elaborati grafici del PR in scala 1:1'000 e che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel "*Tessuto Storico*" prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale; nei "*Nuclei frazionali di antico impianto*" prevale l'uso residenziale, che, in taluni casi, si accompagna a usi di carattere agricolo.

**2.**

Il "*Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS*" viene classificato come "Zona Omogenea A" sulla base del D.M. 1444/68 e come "*Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente*" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978

**3.**

Il PR individua:

- il perimetro del "Tessuto Storico";
- il perimetro dei "Nuclei Frazionali di antico impianto";
- gli edifici di carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;
- gli edifici antichi e di valore testimoniale (vedi corretta dizione Maghero), anche esterni alle predette perimetrazioni, che sono meritevoli di salvaguardia e tutela e per i quali gli interventi, indipendentemente dalla zona di appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni delle seguenti norme.

**4.**

Il PR individua le unità edilizie quali riferimento per la valutazione e la contestualizzazione dei singoli interventi. Gli interventi su parti o porzioni di un'unità edilizia debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici. Ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.

**5.**

Nel "*Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS*" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della Legge n. 457/78.

**6.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

- UR      Uso Residenziale  
          Uso Agricolo (limitatamente ai "Nuclei Frazionali di antico impianto")

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U2      Uso Primario (ad eccezione dei "Nuclei Frazionali di antico impianto")  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; U4/5 Commercio all'ingrosso)  
U7      Uso Turistico e Alberghiero

Usi regolati:

I seguenti Usi sono previsti nella misura massima di 50% della Su complessiva:

- U4/1    Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato  
U4/6    Pubblici esercizi  
U4/9    Artigianato di servizio

#### **b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

- Uf = Uf esistente  
H = H esistente

#### **c) Modalità di attuazione**

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Per i fabbricati individuati con apposita simbologia nelle *Tavole PR.02 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Definizione delle modalità di intervento - R. 1:1'000* è previsto l'intervento edilizio diretto di cui al precedente art. 11. Si prevedono le seguenti modalità costruttive:

##### **c.1) Manutenzione Straordinaria**

Il criterio della Manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico - strutturali della zona, che, a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente .

La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione delle attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

E' obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio;
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati ( fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare e gli elementi decorativi di pregio;
- b) rinnovare e sostituire parti delle strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura;
- c) installare ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici;
- d) Modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino

aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni;

- e) per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola, installare gli impianti tecnologici e realizzare impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela agli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso; i relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

### **C2) Restauro**

Il criterio di Restauro si applica ad edifici e strutture murarie, vincolati o meno ai sensi del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di particolare rilevanza monumentale e storica.

La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario o anche consolidate nel tempo, da conseguire attraverso l'applicazione dei metodi e delle cautele del restauro scientifico.

E' obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le strutture originarie verticali ed orizzontali (volte, solai, false volte, ecc.);
- c) conservare le altezze interpiano, gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali originari;
- d) conservare e/o ripristinare le aperture originarie in tutte le facciate;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.;
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali ed orizzontali (soffitti in legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) solo laddove esigenze di carattere statico lo giustificano;
- d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima pari a ml 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia ed alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) modificare la destinazione d'uso solo quando questa risulti inadeguata alla salvaguardia dell'edificio, quindi introdurre nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio comprese negli usi previsti;
- h) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente.

### **c.3) Risanamento Conservativo**

Il criterio di Risanamento Conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico ed un sistema distributivo ampiamente recuperabili e garanti di un riutilizzo attuale ed ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare e/o ripristinare le aperture originali;
- d) conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento è consentito in caso di comprovata inidoneità funzionale della localizzazione originaria;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 50 dalla loro posizione originale, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali;
- d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a ml 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente;
- h) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

#### **c.4) Ristrutturazione edilizia**

Il criterio della Ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che al seguito di sostanziali interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico e del sistema distributivo originale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale che riveste l'edificio, da conseguire attraverso il recupero delle parti superstiti dell'impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo per ridare razionalità all'intero organismo.

E' obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata, sistemati in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- b) traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- c) introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- d) modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e

pregevoli soffitti in legno;

- e) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente (è consentito installare abbaini non prospettanti verso le vie principali).
- f) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- g) sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili (sono ammessi piccoli ampliamenti fino a 10 mq di Su per unità edilizia al fine di inserire vani scala e servizi igienici, a condizione che l'intervento edilizio sia architettonicamente e compositivamente ben integrato con il contesto circostante e col volume principale), alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato alla approvazione di un permesso di costruire convenzionato.

Gli edifici rustici adiacenti ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la Ristrutturazione Edilizia come modalità di intervento potranno essere recuperati ad uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate.

#### **c.5) Piano di Recupero**

Gli ambiti soggetti a Piano di Recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge 457/1978 sono delimitati con la deliberazione prevista dall'art. 27 della stessa legge.

Sono assoggettati a Piano di Recupero:

- gli interventi che comportino la riorganizzazione dell'assetto urbanistico di un comparto interessato da costruzioni di scarso valore storico architettonico e caratterizzate dalla modalità di intervento “Ristrutturazione”;
- gli interventi che si discostano, verso una modalità più gravosa, dalla modalità di intervento prevista per la singola unità edilizia nella *Tavola PR 03 Analisi dei centri storici – Modalità di intervento*.

#### **d) Prescrizioni particolari.**

1. Negli edifici del “*Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS*” è sempre possibile effettuare interventi di tipo *M1 - manutenzione ordinaria* e *M2 - manutenzione straordinaria* come definiti al precedente art. 11.

2. In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali.

All'uopo si prescrive:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio o con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni: la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per i serramenti di negozi: l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
- per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali: l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;

- per le insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare e ripristinare l'esistente se pregevole, sono vietate le insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiare nella specchiatura della vetrina;
  - è vietata l'installazione di tende da sole e capottine ai piani superiori degli edifici e gli interventi edilizi sugli edifici devono prevederne la rimozione se esistenti.
3. Per tutti i progetti di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia ricompresi nel "Centro Storico" e nei "Nuclei Frazionali di antico impianto", si richiede il rilievo dettagliato dello stato di fatto consistente nella restituzione planimetrica di tutti i piani, delle sezioni significative e dei prospetti di tutte le fronti in scala 1:50, accompagnato da una adeguata documentazione fotografica; inoltre anche gli elaborati progettuali e di confronto proposti dovranno essere redatti in scala 1:50.
  4. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, ad eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o permessi di costruire convenzionati e della realizzazione di fabbricati accessori a confine atti al ricovero di automezzi nella misura massima di 25 mq per ciascuna unità abitativa conformemente ai disposti dell'art. 6 punto 1.4.
  5. Le eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali.
  6. Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.
  7. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo autorizzazione dell'autorità competente; valgono in ogni caso le norme di cui al precedente art. 17.
  8. I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali.
  9. In presenza di pubblici esercizi la Su è integrabile con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti; in tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Su della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
  10. In generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui sia previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;
  11. Fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, con l'opportunità di apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
  12. Sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
  13. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.
  14. Agli "Edifici storici di pregio esterni al perimetro del centro storico", puntualmente indicati nelle tavole del PR di Maghero, si prescrive la seguente disciplina generale:
    - si applica la modalità di intervento del Risanamento Conservativo, di cui al precedente punto c.3;
    - si vieta qualunque opportunità di ampliamento e di modificazione planimetrica

## **ART. 58 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR1"**

### **1.**

Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, generalmente situato ai margini del "Tessuto Storico" di Filighera e lungo Via De Gasperi, caratterizzato da un'elevata densità edilizia ed abitativa; pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile con tipologie edilizie tradizionali.

### **2.**

Il "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

### **3.**

#### **a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

#### **b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf massimo = 0,66 mq/mq

Rc massimo = 35 %

H massima = 8 m

N° massimo di piani fuori terra = 2 + sottotetto

#### **c) Modalità di attuazione**

Nel "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

#### **d) Prescrizioni particolari:**

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difforni rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.

## **ART. 59 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR2"**

### **1.**

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale caratterizzante il territorio del comune di

Vistarino, caratterizzato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari.

In tale tessuto è ricompreso un numero limitato di lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente.

**2.**

Il "Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,50 mq/mq

Rc massimo = 35 %

H massima = 7,50 m

N° massimo di piani fuori terra = 2

**c) Modalità di attuazione**

Nel "Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.

**ART. 60 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR3"**

**1.**

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati storici più densi dei comuni di Filighera e di Maghero, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e



ricucitura dei bordi periurbani.

**2.**

Il “*Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3*” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; . U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell’art 80)

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,40 mq/mq

Rc = 35 %

H massima 7,5 m

N° massimo di piani fuori terra = 2

**c) Modalità di attuazione**

Nel “*Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale*” l’attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all’indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento “una tantum”, per motivi di carattere igienico sanitario, per l’installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.
2. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d’uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 5 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

**ART. 61 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO – “TCP”**

**1.**

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

Esso ricomprende anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all’interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

**2.**

Il “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP*” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U3      Uso Secondario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U2      Uso Primario

U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

U7      Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,60 mq/mq

Rc = 50%

H massima = m 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti di carattere straordinario

**c) Modalità di attuazione**

Nel “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP*” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
2. Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi, oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

**ART. 62 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO – “TCC”**

**1.**

Trattasi di un unico comparto con prevalenza di funzioni di carattere commerciale: esso risulta adeguatamente servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno del quale risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti commerciali e ricettivi

esistenti.

**2.**

Il “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

- U4      Uso Terziario ( ad eccezione degli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; valgono le disposizioni di cui al successivo art. 80)
- U7      Uso Turistico-alberghiero

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1      Uso Residenziale
- U2      Uso Primario
- U3      Uso Secondario (ad eccezione dell'Uso U3/5 Magazzini)

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia:

- Uf = Uf esistente
- H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

- Uf = 0,60 mq/mq
- Rc = 50 %
- H massima = m 12,00

**c) Modalità di attuazione**

Nel “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC*” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. In ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento è obbligatorio reperire le aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato come riportato nel successivo art. 81.
2. Oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16 particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.
3. Per ogni nuova costruzione, lungo il perimetro del comparto interessato dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.

**ART. 63 - PIANI ATTUATIVI IN ITINERE**

**1.**

Trattasi dei comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale, per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano

Attuativo antecedentemente all'adozione del P.G.T.

**2.**

Relativamente ai Piani Attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

**3.**

Per i comparti di cui al presente articolo, in caso di eventuali varianti o per altre motivazioni che comportino la una nuova approvazione del Piano Attuativo in itinere, occorre fare riferimento alla disciplina urbanistica contenuta nel PRG vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

## CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

### ART. 64 - TESSUTO AGRICOLO “TA”

#### 1.

Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente.

In tale contesto il PR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

#### 2.

Il “Tessuto Agricolo – “TA” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

#### 3.

##### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U7      Uso Turistico-alberghiero

##### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

$U_f = 0,02 \text{ mq} / \text{mq}$  su terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;

$U_f = 0,003 \text{ mq} / \text{mq}$  su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, fino ad un massimo di 166 mq di Su per azienda;

$U_f = 0,01 \text{ mq} / \text{mq}$  sugli altri terreni agricoli.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

$H = \max 12 \text{ ml}$  (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

Per i fabbricati correlati alla filiera produttiva:

Le attrezzature ed infrastrutture produttive, le cui tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i

registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I sopra riportati limiti dimensionali non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva; per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

### **c) Modalità di attuazione**

Nel "Tessuto Agricolo" – "TA" gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire; il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

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

Nel Permesso di Costruire deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente paragrafo.

Il comune rilascia, contestualmente al Permesso di Costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il succitato vincolo di non edificazione .

Nel "Tessuto Agricolo" – "TA" gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti connessi alla conduzione del fondo, non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta non superiore al 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici e capanni di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

Tali edifici e/o capanni possono essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno 10'000 mq e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Superficie Coperta max = 25 mq
- H max = 3,00 m
- murature intonacate, in mattoni a vista o in pietra naturale locale
- manto di copertura in coppi di laterizio a canale (di recupero)
- gronde e serramenti in legno.

Si escludono tassativamente le strutture prefabbricate in metallo o in cemento armato.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.
2. Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, devono prevedere la tinteggiatura esterna, ad eccezione degli edifici realizzati con pietra o mattone a vista.
3. Ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio comunale valgono comunque le prescrizioni contenute nell'art. 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione
4. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento alla verifica dei rapporti visuali fra costruito e rete fruttiva interpodereale, alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale esistenti, al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.
5. Quando i documenti di PGT non indicano espressamente il limite di rispetto stradale, la distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade consorziali, vicinali, interpodereali deve essere tale da garantire il transito agevole ai mezzi agricoli meccanizzati e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale con apposito verbale.
6. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.
7. Le normali pratiche colturali devono verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.
8. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n. 27/04;
9. Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con i tessuti e gli ambiti di trasformazione residenziali del PGT non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
10. Fanno eccezione le stalle a conduzione familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.
11. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.
12. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi sulle reti fognarie private, devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

**ART. 65 - TESSUTO AGRICOLO NATURALIZZATO – "TAN"**

**1.**

Trattasi di porzioni inutilizzate ed inedificate di territorio rurale, inglobate in contesti di sfruttamento intensivo di suolo agricolo, che da alcuni anni hanno perso la vocazione produttiva, assumendo pertanto l'aspetto di aree fortemente naturalizzate legate alla crescita spontanea di prati, macchie arbustive e gruppi di alberi ad alto fusto.

In tali ambiti il PR persegue il mantenimento dell'ambiente naturale che determina, quale obiettivo prioritario, la tutela del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

**2.**

Il “*Tessuto Agricolo Naturalizzato* – “*TAN*” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso servizi (ad eccezione dell'uso *U5/6 Attrezzature per il verde*)

U6      Uso mobilità e parcheggi (ad eccezione dell'uso *U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile*).

U7      Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “*Tessuto Agricolo*” e nel “*Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici* – “*TAC*”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

**c) Modalità di attuazione**

Nel “*Tessuto agricolo naturalizzato*” l'attività edilizia, finalizzata alla manutenzione dei percorsi esistenti ed al miglioramento dell'assetto idrogeologico, si svolge tramite interventi diretti.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Non sono consentite modificazioni degli eventuali corsi d'acqua presenti (rappresentati in particolare da fossi colatori) e della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.
2. I piani di dettaglio ed i progetti operativi d'intervento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario, ferma restando la necessità di salvaguardare quegli elementi che presentano carattere di eccezionalità e/o di notevole valore paesistico, possono, eventualmente, derogare al principio conservativo sulla base di motivate esigenze tese al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali. Verificata tale condizione, all'ambito oggetto di deroga si applicano le norme di cui al precedente art. 64.
3. Gli ambiti ricadenti nel TAN possono usufruire di forme di incentivazione urbanistica di cui al precedente art. 31.

**ART. 66 - TESSUTO AGRICOLO AD ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO – “TAE”**

**1.**

Trattasi dell'ambito territoriale inedificato situato in Comune di Maghero nei pressi delle sponde del Lambro Meridionale, come riportato nella *Tavola 3.2 Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali. R. 1:50'000* del vigente PCTP.

L'area, di limitate dimensioni, include il settore rurale nel quale la presenza dell'elemento fluviale ha contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità.

Gli obiettivi della tutela riguardano: la conservazione dei valori ambientali e naturalistici che caratterizzano l'area e la preservazione degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei



dinamismi naturali in corso; il consolidamento delle eventuali attività agro-silvo-pastorali in esercizio nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio.

**2.**

Il “*Tessuto agricolo ad elevato contenuto naturalistico* – “TAE” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario  
U5      Uso Servizi  
U6      Uso Mobilità e parcheggi  
U7      Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo” e nel “Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici – “TAC”, al computo degli appezzamenti costituenti l’azienda agricola.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali, nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- opere ordinarie relative alla difesa del suolo;
- modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;
- viabilità interpoderale o al servizio delle attività silvo-pastorali.

**c) Modalità di attuazione**

Nel “Tessuto agricolo ad elevato contenuto naturalistico” l’attività edilizia, finalizzata all’adeguamento funzionale e tecnologico delle infrastrutture e degli impianti esistenti ed alla manutenzione dei percorsi esistenti, si svolge tramite interventi diretti.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. In questo ambito è espressamente vietato realizzare nuove attività di cava e di discarica.
2. La circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria.
3. Per le procedure di VIA relative ad interventi ricadenti in questi ambiti e non in contrasto con le disposizioni di cui al presente articolo, si adottano le procedure, i criteri e le limitazioni previste all’interno delle aree regionali protette.
4. Quando non rientranti nelle tipologie progettuali e dimensionali di cui all’allegato B del D.P.R. 12/4/96, i seguenti interventi sono comunque assoggettati a Verifica di Impatto Ambientale:
  - realizzazione di nuove opere infrastrutturali ivi compresa la viabilità ordinaria e le linee per l’Energia Elettrica;
  - interventi straordinari per la difesa e la prevenzione del rischio idrogeologico.
5. Tutti gli interventi, anche se non ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico, devono essere realizzati secondo i criteri per l’esercizio della subdelega in materia paesistica di cui alla normativa

vigente.

## **ART. 67 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI – “TAC”**

### **1.**

Trattasi delle porzioni di territorio rurale adiacenti ai tracciati dei corsi d'acqua Lambro Meridionale ed Olona, che ricomprendono aree naturalizzate interessate dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto, ove si riscontra la presenza di segnali di antropizzazione legati allo sfruttamento agricolo del suolo (nuclei cascinali, nei comuni di Filighera e di Vistarino).

L'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; in tale ambito si riscontra un assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, nel quale la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica; dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico.

Gli obiettivi di tutela riguardano, da un lato, il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti e, dall'altro, il controllo e l'orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

### **2.**

Il “*Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC*” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

### **3.**

#### **a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6      Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7      Uso Turistico-alberghiero

#### **b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Valgono le disposizioni contenute al punto 3 lettera b) del precedente art. 64, con le seguenti limitazioni:

- è consentita l'attività edificatoria esclusivamente per le aziende agricole che hanno sede in tale ambito urbanistico, in ogni caso la nuova edificazione deve essere limitata alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti ed alle integrazioni funzionali delle attività esistenti;
- è vietato qualunque tipo di attività edilizia da parte di altri soggetti, seppur titolari dei requisiti della L.R. n. 12/05 e s.m.i.: i terreni di questi ultimi, ricadenti in tale ambito, partecipano, ai fini edificatori esercitabili nel solo “Tessuto Agricolo – TA”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

#### **c) Modalità di attuazione**

Valgono, per i soggetti titolari di cui al precedente comma b), le disposizioni contenute al punto 3 lettera c) del precedente art. 64.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Le modificazioni territoriali, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle attività estrattive, alle bonifiche agrarie, devono essere attuate coerentemente con gli obiettivi sopra richiamati, tenendo conto delle specificità che caratterizzano l'area (caratteri ed elementi rilevanti), degli specifici indirizzi di tutela di cui all'art. 32 delle NTA del PTCP e previa verifica di compatibilità ambientale.
2. La coerenza degli interventi deve essere valutata in base agli elementi conoscitivi ed alle valutazioni contenute nel Quadro Territoriale di Riferimento del PTCP, corredate dai necessari approfondimenti.
3. Devono essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.
4. Per quanto riguarda le attività estrattive, devono essere previsti interventi di recupero rispondenti alle seguenti finalità: a) continuità paesistica con le aree circostanti; quando queste presentano caratteri di precarietà e/o di degrado, le stesse dovranno essere incluse in più esteso progetto di recupero paesistico volto a ripristinare aspetti tipici del contesto di appartenenza; b) valorizzazione dei siti e loro utilizzo secondo funzioni compatibili (didattiche, ricreative, turistiche).
5. Non possono essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi.
6. Possono essere autorizzate modeste escavazioni in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.
7. Devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.
8. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici isolati fuori scala.
9. Gli edifici esistenti in queste zone possono essere recuperati con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.
10. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti deve essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda; tale relazione deve indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda ed il loro utilizzo.

**ART. 68 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI**

**1.**

Ai sensi dell'articolo 10 comma 4 della L.R. n. 12/2005, il PR individua i fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel Tessuto Agricolo di cui ai precedenti articoli 64, 65, 66 e 67, comunque utilizzati a scopo non agricolo.

**2.**

La perdita di rapporto con l'attività agricola deve essere dimostrata tramite idonea documentazione (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, assenza di provvidenze e contributi, ecc).

**3.**

Per tali edifici valgono le modalità di intervento *M1 Manutenzione ordinaria*, *M2 Manutenzione straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento conservativo*, *M5 Ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrate dalle seguenti specificazioni:

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 20% della Superficie Utile – Su esistente.

Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

**4.**

Per tali edifici le destinazioni d'uso principali coincidono con quelle in esercizio nel fabbricato alla data di approvazione del PGT.

Ai fini di un eventuale cambio di destinazione d'uso, non sono ammesse le destinazioni d'uso comprese nei gruppi funzionali U3 Uso Secondario (ad eccezione dell'uso U3/5 Magazzini) e U4 Uso Terziario.

La nuova utilizzazione, in seguito alla modifica di destinazione d'uso, non deve essere limitativa dello svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc. ); inoltre il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti può essere consentito solo se gli stessi si trovano alle distanze previste dalle disposizioni di legge (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

**5.**

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per il cambio di destinazione d'uso verso una destinazione diversa dall'uso U1/1 Abitazioni, l'intervento edilizio è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere reperite (o monetizzate) le aree per servizi e/o parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, ai sensi del successivo art. 94, per le quali occorrerà procedere alla realizzazione e successiva cessione o asservimento all'uso pubblico.

## **ART. 69 – PIANO DELLE CASCINE**

**1.**

Il PR presta particolare attenzione alla qualità architettonica dei fabbricati esistenti in tutti i nuclei cascinali del territorio intercomunale, tenuto inoltre conto dell'elevato valore ambientale e paesaggistico che tali contesti assumono all'interno del panorama planiziale di riferimento.

I nuclei cascinali, costituiti da aree ed immobili a prevalente destinazione agricola o ex agricola, sono caratterizzati in taluni casi da apprezzabili valori ambientali od architettonici, che costituiscono i più antichi e pregevoli nuclei storici agricoli, alla cui tutela e al cui recupero, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba provvedersi mediante l'applicazione degli interventi previsti al precedente art. 11.

**2.**

A ciascun fabbricato esistente viene attribuita una specifica modalità di intervento, tale da garantire una corretta gestione del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale.

L'attribuzione delle modalità di intervento è contenuta nell'*Allegato PR.03 Analisi dei nuclei cascinali. Definizione delle modalità di intervento. R. 1:2'000 / 1'000.*

## **ART. 70 – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO**

**1.**

In conformità al comma 4 dell'art. 15 della LR 12/2005, nelle more di adeguamento del PTCP, si individuano gli ambiti agricoli di interesse strategico. Tale individuazione, contenuta nelle *Tavole PR.05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:5'000*, assume il ruolo di proposta dei comuni di Filighera, maghero e Vistarino per i successivi atti di adeguamento del PTCP alle norme della LR 12/2005.

## CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

### ART. 71 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI) – A4G

#### 1.

Trattasi degli ambiti ai quali lo Studio Geologico del Territorio Comunale, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 – “Fattibilità con gravi limitazioni”: tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

La classe è stata scissa in sottoclassi conformemente alla natura dei terreni che ne fanno parte, alle quali fa riferimento una specifica vincolistica legislativa; le sottoclassi risultano essere le seguenti:

SOTTOCLASSE 4 A

SOTTOCLASSE 4 B

SOTTOCLASSE 4 C

SOTTOCLASSE 4 D

#### 2.

L’“ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità' geologica (fattibilità con gravi limitazioni)” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

#### 3.

##### a) Normativa funzionale:

Uso principale: uso esistente

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- |    |  |
|----|--|
| U1 | Uso Residenziale   |
| U2 | Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)   |
| U3 | Uso Secondario   |
| U4 | Uso Terziario  |
| U5 | Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)   |
| U6 | Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati) |
| U7 | Uso Turistico-alberghiero  |

##### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per i fabbricati esistenti si applicano le normative disposte dalla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT”.

##### c) Modalità di attuazione

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio, ad eccezione di quella consentita nelle “Norme geologiche di Piano” di cui alla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT”.

##### d) Prescrizioni particolari:

Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia applicabile in questi ambiti, si fa riferimento alle norme allegate alla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT” che costituisce parte integrante e sostanziale del PGT.

## ART. 72 - AMBITO A VERDE PRIVATO - AVP

### 1.

Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

### 2.

L'“Ambito a verde privato” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6      Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7      Uso Turistico-alberghiero

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo “una-tantum” di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'“Ambito a verde privato” è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su “una-tantum”.

#### c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

#### d) Prescrizioni particolari:

1. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 17.
2. Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui al precedente art. 16.

## ART. 73 - AMBITO BOSCATO - AB

### 1.

Tale ambito comprende i contesti boscati naturali presenti nel territorio, spontaneamente cresciuti con maggiore frequenza nel settore periluviale dell'Olon. Trattasi di comparti sui quali si sono venuti a

costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale.

**2.**

La puntuale identificazione delle aree boscate è finalizzata alla protezione del verde, alla protezione dal dissesto idrogeologico, al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

L'obiettivo primario è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

A prescindere da quelli già individuati sugli elaborati grafici del PR, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui all'art. 42 della L.R. n. 31/2008.

**3.**

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 31/2008) e le norme relative ai vincoli paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

**4.**

Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia.

E' vietata la riconversione di tali ambiti alla coltivazione agricola.

**5.**

L'“Ambito boscato” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

**6.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6      Uso mobilità e parcheggi

U7      Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo” e nel “Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici – “TAC”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

In caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia su fabbricati esistenti:

Uf = Ufe

H = He

**c) Modalità di attuazione**

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
2. E' vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone. E' inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.
3. Su queste aree insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

**ART. 74 - FASCE SPONDALI VEGETATE**

**1.**

Tale ambito riguarda inoltre le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensiva dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, localizzata lungo le rive del FIUMI Lambro Meridionale ed Olona. Gli elementi costitutivi della vegetazione ripariale assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Obiettivi del PR sono il mantenimento ed il recupero dei contenuti naturalistici in misura compatibile con lo svolgimento delle attività agricole in atto; particolare attenzione deve essere rivolta alla conservazione dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione del sistema di ripa, da un lato preservando un adeguato spazio di polmone idraulico e, dall'altro, garantendo la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

**2.**

Le "*Fasce Spondali Vegetate*" vengono classificate come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risultano ricomprese in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario  
U5      Uso servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 *Attrezzature per il verde*)  
U6      Uso mobilità e parcheggi  
U7      Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo" e nel "Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici – "TAC", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

**c) Modalità di attuazione**

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio.



**d) Prescrizioni particolari:**

1. In questo ambito è espressamente vietato realizzare:

- discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
- opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) se non effettuate sulla base di appositi studi di impatto; i relativi progetti devono essere comunque approvati dagli organismi competenti in materia di regimazione idraulica e dissesto idrogeologico..

2. Le eventuali opere di regimazione idraulica e di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi devono essere attuate adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

**ART. 75 – EMERGENZA NATURALISTICA**

**1.**

Trattasi dell'ambito territoriale inedificato situato in Comune di Maghero nei pressi delle sponde del Lambro Meridionale, come riportato nella *Tavola 3.2 Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali. R. 1:50'000* del vigente PCTP, ove si riscontra la presenza di un elemento areale che costituisce emergenza di significato ecologico-ambientale e che ha progressivamente perduto tale ruolo di pregio naturalistico.

L'obiettivo perseguito è l'assoluto rispetto e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici.

**2.**

L'“*Emergenza naturalistica*” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario  
U5      Uso servizi  
U6      Uso mobilità e parcheggi  
U7      Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo” e nel “Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici – “TAC”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

**c) Modalità di attuazione**

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Non possono essere ammessi interventi modificativi ed attività che contrastino con il suddetto obiettivo di tutela.

2. Non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possano modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi.
3. Non è possibile: a) insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo; b) aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere; c) attivare discariche di ogni genere ed entità; d) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti; e) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi; f) circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro-silvo-pastorali ammesse; il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade ordinarie, di tipo agricolo forestale, interpoderali); h) raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali; i) modificare il regime delle acque.
4. Gli interventi di regimazione idraulica e di risanamento idrogeologico sono soggetti a V.I.A. secondo competenze e procedure previste dalla normativa vigente.

## ART. 76 – AMBITO DI ELEVATO INTERESSE ECO – NATURALISTICO

### 1.

Trattasi dell'ambito territoriale inedificato situato in Comune di Vistarino nel quadrante occidentale del territorio ricompreso tra il corso del fiume Olona ed il tracciato della SP n. 45, nei pressi delle sponde del Lambro Meridionale, oltre che di un ambito prossimo al corso del fiume nei pressi del confine con il comune di Cura Carpignano ove si rileva la presenza di un ramo morto dell'Olona.

Nell'ambito principale si registra la presenza di lanche, di vegetazione di carattere spondale e di prati.

Gli obiettivi della tutela riguardano:

- la conservazione dei valori ambientali e naturalistici che caratterizzano l'area e la preservazione degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- il mantenimento ed il miglioramento dello stato naturale attraverso l'approfondimento delle conoscenze riguardanti il grado di equilibrio biologico raggiunto;
- la conservazione e la coerente utilizzazione senza trasformazione, anche per scopi didattici, dell'ambiente delle zone umide.

### 2.

L "*Ambito di elevato interesse eco-naturalistico*" viene classificato come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 *Attrezzature per il verde*)

U6      Uso Mobilità e parcheggi

U7      Uso Turistico-alberghiero

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo" e nel "Tessuto Agricolo di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici – "TAC", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali, nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- viabilità interpodereale o al servizio delle attività silvo-pastorali.

**c) Modalità di attuazione**

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. In questo ambito è espressamente vietata la formazione di depositi di materiali di ogni genere e l'immissione di inquinanti così come l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.
2. E' espressamente vietato realizzare nuove attività di cava e di discarica.

**ART. 77 – AMBITI DI CAVA**

**1.**

Trattasi degli Ambiti di Cava già autorizzati dall'Amministrazione Provinciale e/o inseriti nel Piano Cave della Provincia di Pavia di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/344 del 20.02.2007.

**2.**

Gli "Ambiti di Cava" vengono classificati come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risultano ricompresi in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

**3.**

**a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario  
U5      Uso servizi  
U6      Uso mobilità e parcheggi  
U7      Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni.

**c) Modalità di attuazione**

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Per i settori ricadenti nel "Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC" di cui al precedente art. 67, si rimanda al rispetto delle prescrizioni particolari ivi riportate.

## CAPO VII DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE

### ART. 78 - DEFINIZIONI DI SETTORE

#### 1.

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fisse o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997 n. 59» e successive disposizioni regionali.

Viene definita quale superficie di vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

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

#### 2.

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" (uso U4/1 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 150 mq.

#### 3.

La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" (uso U4/2 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra 151 e 1500 mq.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998, la superficie di vendita delle medie strutture di vendita che presentano una superficie lorda di pavimento (Su) superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimento eccedente il predetto rapporto.

Relativamente alla valutazione di ammissibilità delle medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, occorrerà procedere alla Verifica di Compatibilità Infrastrutturale di cui al precedente art. 10, prendendo in considerazione anche

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico
- l'apporto di riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione.

Relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici da reperire in occasione dell'insediamento delle medie strutture di vendita si rimanda alla lettura del successivo art. 81.

#### 4.

La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" (uso U4/3 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT non consente l'insediamento di grandi strutture di vendita sul territorio dei comuni di Filighera, Maghero e Vistarino.

#### 5.

La tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" (uso U4/4 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso

urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

1. il Centro Commerciale costituito da una media struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni; la normativa di riferimento distingue:
  - il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
  - il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
  - il Factory Outlet Centre, costituito da una media struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di varie serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
2. il Parco Commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Relativamente alla valutazione di ammissibilità delle medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, occorrerà procedere alla Verifica di Compatibilità Infrastrutturale di cui al precedente art. 10, prendendo in considerazione anche

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico
- l'apporto di riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione.

Relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici da reperire in occasione dell'insediamento delle medie strutture di vendita si rimanda alla lettura del successivo art. 81.

## 6.

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

Per i predetti insediamenti, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del cento per cento delle superfici di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal DP e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal PR e dal PS. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

**7.**

Si intende per:

- *apertura*: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- *modificazione*: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e rilocalizzazione;
- *variazione del settore merceologico*: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
- *ampliamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
- *ampliamento eccessivo*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;
- *accorpamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
- *concentrazione*: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
- *trasferimento*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;
- *rilocalizzazione*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

**ART. 79 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE****1.**

Nel territorio in esame può essere autorizzato esclusivamente l'insediamento delle seguenti tipologie di esercizi commerciali:

Tipologia di vendita	Simbolo identificativo	Superficie di vendita
<b>Esercizi di vicinato</b>	EV	< 150 mq
<b>Medie Strutture di Vendita</b>	MSV	Tra 151 mq e 1'500 mq
<b>Centro Commerciale</b>	CC	Tra 151 mq e 1'500 mq

**ART. 80 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI****1.**

I Comuni di Filighera, Maghero e Vistarino determinano l'insediamento degli esercizi commerciali sulla base dei limiti stabiliti nelle seguenti tabelle:

Ambito territoriale	Settore Alimentare		
	EV	MSV	CC
<b>Piano delle Regole</b>	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti. Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali	Ammessi nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali
<b>Piano dei Servizi</b>	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi
<b>Documento di Piano</b>	Sempre Ammessi ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione artigianali - industriali	Nuovi esercizi: negli A.T.R. e nelle A.R.U.	Nuovi esercizi: negli A.T.R. e nelle A.R.U.

Ambito territoriale	Settore extra - alimentare		
	EV	MSV	CC
<b>Piano delle Regole</b>	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti.  Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali	Ammessi nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali
<b>Piano dei Servizi</b>	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi
<b>Documento di Piano</b>	Sempre Ammessi	Nuovi esercizi: negli A.T.P., negli A.R.U. e negli A.T.R.	Nuovi esercizi: negli A.T.P., negli A.R.U. e negli A.T.R.

**ART. 81 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI****1.**

La dotazione di aree per servizi e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali insediabili nel territorio comunale, viene prescritta con le modalità riportate nella seguente tabella:

<b>Tipologia di vendita</b>	<b>Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi</b>	<b>Ambiti governati dal Documento di Piano</b>
<b>EV</b>	<b>75% SIp.</b> Considerata la necessità di favorire la presenza di dette attività che agevolano le fasce sociali più deboli prive di mezzi di trasporto, l'insediamento in edifici esistenti non è soggetta al reperimento di aree a standard.	<b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.
<b>MSV CC in edifici esistenti</b>	<b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.  Nel caso di ampliamento della Media Struttura di Vendita esistente non superiore al 40% della superficie esistente di vendita, deve essere assicurata la dotazione minima globale di standards urbanistici con particolare riferimento agli spazi destinati al parcheggio.	<b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
<b>Tipologia di vendita</b>	<b>Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi</b>	<b>Ambiti governati dal Documento di Piano</b>
<b>MSV CC in aree libere</b>	<b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.  In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 1 essenza d'alto fusto ogni 200 mq di superficie fondiaria scoperta, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente	<b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.  In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 1 essenza d'alto fusto ogni 200 mq di superficie fondiaria scoperta, oltre alla messa a dimora di essenze



	progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 5 metri).	arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 5 metri).
--	--	---

## ART. 82 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI

### 1.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura degli esercizi commerciali può essere contestuale o non contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Ai fini dell'apertura di un esercizio commerciale occorre procedere con le distinzioni di seguito stabilite.

### 2.

Contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio.

In tale situazione l'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale deve essere presentata presso il Comune, allegando alla stessa l'istanza provvedimento di abilitativo edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, di una media struttura di vendita, di un centro commerciale ci si avvalga della facoltà di D.I.A., alle comunicazioni o richieste autorizzative previste dal D. Lgs 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata di cui all'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale va presentata istanza del permesso di costruire, allegando ad entrambe le istanze la necessaria documentazione tecnica prevista dalle rispettive normative; in tal caso il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto. L'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire; se la struttura comunale possiede due strutture distinte che si occupano di commercio e di edilizia, l'atto va sottoscritto congiuntamente da entrambi i responsabili delle due strutture, eventualmente tramite conferenza di servizi tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate di competenza comunale, l'autorizzazione paesaggistica viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che i progetti siano accompagnati dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

### 3.

#### Non contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio

Nel caso in cui non sussista la condizione di contestualità tra istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio, in quanto l'attività in oggetto va ad inserirsi all'interno di un fabbricato esistente su cui non occorre eseguire alcuna opera edilizia, occorre procedere con le modalità di seguito riportate.

L'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale (esercizio di vicinato, media struttura di vendita e centro commerciale) deve essere presentata presso il Comune allegando alla stessa la verifica della dotazione di aree per servizi pubblici ed, eventualmente, la Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione paesaggistica in merito alla realizzazione di opere e/o alla installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento, (per es.: apposizione di cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), viene richiesta allegando copia dell'istanza di autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che l'autorizzazione per la realizzazione di opere e/o l'installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento (per es.: apposizione di cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), sia accompagnata dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

## **ART. 83 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

### 1.

Vengono adottate le presenti disposizioni sull'ammissibilità e sul procedimento concernenti le domande relative a richieste di autorizzazione alla vendita al dettaglio in sede fissa per medie strutture di vendita; la disciplina riprende le disposizioni di cui alla D.G.R. 05.12.2007, n. VIII/6024, "Medie Strutture di Vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008".

### 2.

Le richieste di autorizzazione di nuove aperture devono essere assoggettate, ove necessario, a verifica preventiva relativa al superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale ovvero, in caso di bonifica dell'area, ed a verifica della necessità di previsione del piano di caratterizzazione di cui alla normativa vigente, ad avvenuta realizzazione delle opere sulle aree oggetto di richiesta di autorizzazione.

Tale verifica preventiva deve essere effettuata anche in caso di concentrazione di esercizi di vicinato o medie che nel loro insieme configurano una struttura organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media struttura.

### 3.

E' in ogni caso preferibile che gli interventi sulle Medie Strutture di Vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale, economico e distributivo in cui sono

inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento.

**4.**

Sono in particolare valorizzati gli interventi di con?gurazione di Medie Strutture di Vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e di crescita della piccola imprenditoria (piccole e medie imprese e micro imprese).

**5.**

In ogni caso non possono essere autorizzate singole Medie Strutture di Vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che con?gurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorché allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario, privi di spazi comuni e allocati su strade o piazze pubbliche.

**6.**

E' opportuno che la previsione di nuove aperture sia supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giusti?chi la necessità di garantire un servizio al consumatore.

**7.**

L'Amministrazione Comunale prevede le seguenti modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, al ?ne di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico e sulla rete distributiva esistente, sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale di riferimento sulla base di appositi criteri e parametri:

a) Veri?ca di compatibilità dell'impatto commerciale:

- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- integrazione con le altre tipologie di vendita.

b) Veri?ca di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traf?co generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque super?ciali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.

## 8.

I criteri ed i parametri prefissati risultano essere i seguenti:

Componenti e compatibilità	Peso delle singole componenti (%)	Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti (%)
<b>COMMERCIALE</b>		
Coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale		25
Ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita		25
Impatto sulla rete distributiva di vicinato		25
Integrazione con le altre tipologie di vendita		25
Totale	60	100
Punteggio minimo nella componente commerciale ai fini della procedibilità della domanda: 50%		
<b>INFRASTRUTTURALE, URBANISTICA, AMBIENTALE e PAESISTICA</b>		
Condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale		15
Sistema dei parcheggi		15
Relazioni con il sistema logistico		5
Relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali		5
Integrazione funzionale con l'assetto urbano		10
Rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento		20
Emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite		20
Emissioni luminose		10
Totale	40	100
Punteggio minimo nella componente infrastrutturale ai fini della procedibilità della domanda: 50%		

**9.**

Per valutare la compatibilità dell'insediamento è adottato un sistema a punteggi che si articola nel seguente modo:

- ai singoli fattori di valutazione delle componenti di compatibilità è attribuito un punteggio come indicato nella Tabella;
- è previsto un punteggio massimo di compatibilità;
- è previsto un punteggio minimo di compatibilità per ogni singola componente commerciale, urbanistica e ambientale (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente).

Ai fini della compatibilità complessiva, la domanda deve conseguire il predetto punteggio minimo di compatibilità (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente) in ciascuna delle componenti di valutazione.

Il mancato conseguimento del punteggio minimo in ciascuna componente determina la non accoglibilità della domanda.

**10.**

L'Amministrazione Comunale, ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale:

- segue i disposti di cui all'art. 8 dell'art. 8 del D. Lgs 114/98;
- stabilisce nel termine di 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, entro il quale le domande devono ritenersi accolte in assenza di comunicazione da parte del Comune del provvedimento di diniego;

**11.**

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

**12.**

In caso di apertura di medie strutture che hanno una attrazione sovralocale per le dimensioni e/o per la particolare allocazione territoriale, l'Amministrazione Comunale deve acquisire i pareri dei Comuni contermini.

La struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita sia uguale o inferiore a 1,5; il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.

**13.**

L'Amministrazione Comunale provvede a comunicare, alla Direzione Generale competente in materia di commercio interno della Regione Lombardia, il rilascio dei titoli autorizzatori per medie strutture di vendita, in attuazione dei criteri di cui sopra.

## **ART. 84 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA**

**1.**

Alle Medie Strutture di Vendita unitarie è rilasciata una autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli articoli 8 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e delle disposizioni regionali vigenti in materia.

**2.**

La predetta autorizzazione deve puntualmente indicare anche una delle tipologie di struttura unitaria di vendita (centro commerciale - centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale

Factory Outlet Centre - parco commerciale). Il passaggio da una tipologia ad un'altra può essere soggetto ad una nuova valutazione limitatamente agli aspetti ed alle caratteristiche che inducono ad un maggior impatto socio-economico e di sostenibilità.

**3.**

In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato e di media struttura inseriti o considerati facenti parte della struttura di vendita unitaria.

**4.**

Il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile neanche parzialmente, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.

**5.**

Le super?ci di vendita autorizzate dei singoli esercizi discendono dalla autorizzazione unitaria e il loro totale deve corrispondere a quello della citata autorizzazione unitaria. La super?cie di vendita della struttura di vendita unitaria è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle super?ci di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati.

**6.**

L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno o in prossimità di una struttura di vendita unitaria con?gura un ampliamento della autorizzazione unitaria in essere e necessita quindi dell'avvio del relativo procedimento autorizzatorio. Non è consentito il trasferimento di uno o più esercizi al di fuori dalla struttura di vendita unitaria.

**7.**

La domanda di apertura e di mod?cazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14. Nella domanda il richiedente deve indicare, a pena di inammissibilità della stessa, la tipologia di struttura unitaria per cui si chiede l'autorizzazione (centro commerciale - centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale Factory Outlet Centre - parco commerciale). Il richiedente l'autorizzazione unitaria può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5, comma 5 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, fatto salvo il possesso dei predetti requisiti da parte dei richiedenti le singole autorizzazioni.

**8.**

Il Comune non può rilasciare autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme con?gurino strutture commerciali unitarie.

**9.**

Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali, funzionali o formali e fornire informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, atte a rappresentare gli stessi quali struttura unitaria di vendita. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata con?gura svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

## CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

### ART. 85 – CONTENUTI ED ELABORATI

#### 1.

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

#### 2.

Il PGT recepisce come pare integrante e sostanziale lo studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale, in quanto essenziale nella definizione della normativa d'uso del territorio.

Le normative contenute nello studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale sono prescrittive ed integrano le presenti NTA.

#### 3.

Gli elaborati che costituiscono lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio del Comuni di Filighera, Maghero e Vistarino, redatti dal dott. geol. Daniele Calvi, sono i seguenti:

#### Comune di Filighera

##### **Documentazione di analisi – carte di inquadramento generale:**

1. CARTA GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICA – R. 1:10.000
2. CARTA PEDOLOGICA – R. 1:10.000
3. CARTA IDROGEOLOGICA E DEL SISTEMA IDROGRAFICO – R. 1:10.000

##### **Documentazione di analisi – carta di inquadramento di dettaglio:**

4. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL) CON UBICAZIONE DEI DATI LITOSTRATIGRAFICI, GEOGNOSTICI E GEOTECNICI – R. 1:5.000
5. CARTA GEOLOGICO - APPLICATIVA DI CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL PRIMO SOTTOSUOLO – R. 1:5.000

##### **Documentazione di sintesi:**

6. CARTA DEI VINCOLI ESISTENTI 1:5.000
7. CARTA DI SINTESI 1:5.000
8. CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE 1:5.000

##### **Relazioni:**

- A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- B) NORME GEOLOGICHE DI PIANO
- C) RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOGNOSTICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – STRATIGRAFIE POZZI PER ACQUA

#### Comune di Maghero

##### **Documentazione di analisi – carte di inquadramento generale:**

1. CARTA GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICA – R. 1:10.000
2. CARTA PEDOLOGICA – R. 1:10.000
3. CARTA IDROGEOLOGICA E DEL SISTEMA IDROGRAFICO – R. 1:10.000

##### **Documentazione di analisi – carta di inquadramento di dettaglio:**

4. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL) CON UBICAZIONE DEI DATI LITOSTRATIGRAFICI, GEOGNOSTICI E GEOTECNICI – R. 1:5.000
5. CARTA GEOLOGICO - APPLICATIVA DI CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL PRIMO SOTTOSUOLO – R. 1:5.000

##### **Documentazione di sintesi:**

6. CARTA DEI VINCOLI ESISTENTI 1:5.000
7. CARTA DI SINTESI 1:5.000
8. CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE 1:5.000

##### **Relazioni:**

- A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- B) NORME GEOLOGICHE DI PIANO
- C) RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOGNOSTICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – STRATIGRAFIE POZZI PER ACQUA

Comune di Vistarino

**Documentazione di analisi – carte di inquadramento generale:**

- 1. CARTA GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICA – R. 1:10.000
- 2. CARTA PEDOLOGICA – R. 1:10.000
- 3. CARTA IDROGEOLOGICA E DEL SISTEMA IDROGRAFICO – R. 1:10.000

**Documentazione di analisi – carta di inquadramento di dettaglio:**

- 4. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL) CON UBICAZIONE DEI DATI LITOSTRATIGRAFICI, GEOGNOSTICI E GEOTECNICI – R. 1:5.000
- 5. CARTA GEOLOGICO - APPLICATIVA DI CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL PRIMO SOTTOSUOLO – R. 1:5.000

**Documentazione di sintesi:**

- 6. CARTA DEI VINCOLI ESISTENTI 1:5.000
- 7. CARTA DI SINTESI 1:5.000
- 8. CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE 1:5.000

**Relazioni:**

- A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- B) NORME GEOLOGICHE DI PIANO
- C) RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOGNOSTICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – STRATIGRAFIE POZZI PER ACQUA



## PARTE QUARTA - PIANO DEI SERVIZI

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 86 - CONTENUTI

#### 1.

Il Piano dei Servizi, di seguito denominato PS, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano dei Servizi sono indicati nell'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

#### 2.

I comuni di Filighera, Magherno e Vistarino non detengono il ruolo di poli attrattori per un bacino gravitazionale di comuni limitrofi, in relazione all'eventuale presenza di servizi di carattere sovralocale.

### ART. 87 - ELEMENTI COSTITUTIVI

#### 1.

Il PS è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

a) redatti congiuntamente per i tre comuni

- Tavola PS.01 Individuazione dei servizi esistenti in ambito territoriale - R. 1:25'000
- Tavola PS.03 Mappa dei corridoi ecologici e del verde - R. 1:10'000
- Tavola PS.04 PUGSS Rete Fognatura - R. 1:10'000
- Tavola PS.05 PUGSS Rete Enel - R. 1:10'000
- Tavola PS.06 PUGSS Rete Gas - R. 1:10'000
- Tavola PS.07 PUGSS Rete Acquedotto - R. 1:10'000
- Allegato PS.01 Relazione tecnico – illustrativa
- Allegato N Norme Tecniche di Attuazione

b) redatti per il Comune di Filighera

- Tavola PS.02 Mappa dei servizi comunali. Comune di Filighera - R. 1:2'000
- Tavola PS.08 Servizi in progetto e rete ecologica. Comune di Filighera - R. 1:5'000

c) redatti per il Comune di Magherno

- Tavola PS.02 Mappa dei servizi comunali. Comune di Magherno - R. 1:2'000
- Tavola PS.08 Servizi in progetto e rete ecologica. Comune di Magherno - R. 1:5'000

d) redatti per il Comune di Vistarino

- Tavola PS.02 Mappa dei servizi comunali. Comune di Vistarino - R. 1:5'000
- Tavola PS.08 Servizi in progetto e rete ecologica. Comune di Vistarino - R. 1:5'000

#### 2.

Le tavole PS.01, PS.02, PS.04, PS.05, PS.06, PS.07 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

#### 3.

Le tavole PS.03 e PS.08 hanno carattere prescrittivo, e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del PS.

#### 4.

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del PS gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al PS stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

**5.**

Nell'eventualità di riscontrate differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di riscontrate discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

**6.**

Il PS è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'articolo 38 della L.R. 26/2003.

## **ART. 88 - VALIDITA' ED EFFICACIA**

**1.**

Il PS non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**2.**

Le previsioni contenute nel PS, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

**3.**

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

## **ART. 89 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT**

**1.**

Il PS disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

## **ART. 90 - DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI**

**1.**

La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nullaosta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

## **ART. 91 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI**

**1.**

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PS.

**2.**

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PS.

## CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

### ART. 92 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### 1.

L'attuazione del PS può avvenire mediante:

- intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, qualora l'intervento venga effettuato dalla Pubblica Amministrazione e/o da altri enti o società pubbliche preposti;
- Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Programma Integrato di Intervento, Accordo di Programma qualora l'intervento sia demandato al proprietario dell'area.

#### 2.

In relazione al reperimento delle aree necessarie, l'attuazione delle previsioni del PS avviene nei seguenti modi:

##### a - Aree con vincolo di destinazione

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione sono individuate (per esclusione) nelle *Tavole PS.08 Servizi in progetto e rete ecologica - R. 1:5'000*.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite:

- possono essere acquisite dalla pubblica amministrazione secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia espropriativa;
- possono essere demandate al proprietario delle aree (diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso).

##### b - Aree interne agli Ambiti di Trasformazione e agli Ambiti di Riconversione Urbana

Tutte le aree per servizi individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) devono essere cedute all'amministrazione comunale contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area, secondo le disposizioni della convenzione del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riconversione Urbana, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per la realizzazione di opere pubbliche.

### ART. 93 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, NEGLI AMBITI DI RICOVERSIONE URBANA E NEI PIANI ATTUATIVI

#### 1.

Il PS definisce la dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi, degli insediamenti commerciali e terziari, da assicurare negli Ambiti di Trasformazione (AT), negli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) e nei piani attuativi.

Le dotazioni minime sono commisurate alla capacità insediativa e in ragione dei seguenti parametri:

- insediamenti residenziali: 35 mq ogni abitante insediabile (corrispondente a 50 mq di Su);
- insediamenti produttivi: 20 mq ogni 100 mq di Su;
- insediamenti commerciali e terziari: 100 mq ogni 100 mq di Su (con le limitazioni previste dalle Norme di Urbanistica Commerciale di cui all'art. 81).

#### 2.

Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima prescritta, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale con l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT), degli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) e dei piani attuativi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento

perpetuo delle aree che assicuri comunque lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate.

L'atto di asservimento deve prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

**3.**

Negli Ambiti di Trasformazione, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, comunque non inferiore alla quantità individuata dalle schede tecnico – progettuali citate nei precedenti articoli 28 e 29.

**4.**

Negli Ambiti di Trasformazione, ove la scheda tecnico – progettuale lo preveda espressamente, è comunque consentita la parziale monetizzazione delle aree per servizi; permane comunque l'obbligatorietà di cessione all'Amministrazione Comunale di una quota minima di aree per attrezzature pubbliche con le seguenti modalità:

- per gli insediamenti prevalentemente residenziali, 10 mq per ogni nuovo abitante teorico insediabile per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- per gli insediamenti prevalentemente produttivi, 5 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda Su realizzabile.

**5.**

Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; nei piani attuativi deve essere verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

## **ART. 94 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI**

**1.**

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

**2.**

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 occorre reperire gli standard urbanistici nella misura e con le modalità previste nell'art. 81.

**3.**

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di seguito specificati.

- mutamento di destinazione d'uso che interessi una Su > mq 150, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U1 Uso Residenziale al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una Su > mq 150, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una Su > mq 150, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- mutamento di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

Per questi interventi sarà verificata, con riferimento anche alle eventuali precedenti modifiche delle destinazioni d'uso dell'immobile o dell'area, la sufficienza delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

In caso di accertata carenza, le aree mancanti (dovute per differenza tra il fabbisogno richiesto dalla nuova destinazione rispetto a quelle attribuite alla precedente destinazione), dovranno essere reperite prioritariamente nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.

**4.**

Il reperimento e la cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute ai sensi del precedente comma, avviene con atto unilaterale d'obbligo nel caso di intervento edilizio diretto o con apposita convenzione nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato.

**ART. 95 - PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PR**

**1.**

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo previsto negli ambiti governati dal Piano delle Regole, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ove non presenti, delle opere di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

**2.**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 3,3 mq di Su, fatte salve le quote superiori previste dalle presenti norme.

La superficie dei parcheggi è comprensiva dello spazio di sosta e degli spazi di manovra (corselli).

Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

I parcheggi di uso comune o privato, sono pertinenti gli abitanti o gli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici di cui al D.L. 1444/1968.

In particolari ambiti del territorio comunale, di seguito elencati, una quota dei questi parcheggi dovrà essere destinata all'uso pubblico.

**3.**

Per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (TCR1 – TCR2 – TCR3) riguardanti lotti di intervento con  $S_f > 2'500$  mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 5 mq per ogni abitante insediato.

**4.**

Per i nuovi insediamenti prevalentemente produttivi ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (TCP - TCC) riguardanti lotti di intervento con  $S_f > 5'000$  mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi e servizi tecnologici pubblici e di uso pubblico nella misura 5 mq ogni 100 di Superficie Utile Su realizzata.

**5.**

Per i nuovi insediamenti a destinazione terziaria e direzionale nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (TCR1 – TCR2 – TCR3 - TCC) ) riguardanti lotti di intervento con  $S_f > 2500$  mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 20 mq ogni 100 mq di Superficie utile Su realizzata.

**6.**

Negli interventi riguardanti la destinazione commerciale è obbligatorio reperire le aree a parcheggio

pubblico o di uso pubblico prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato, come indicato nel precedente art. 81.

## **ART. 96 - MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE**

### **1.**

Qualora l'acquisizione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, il Comune può prevedere, in alternativa, la monetizzazione totale o parziale delle aree oggetto di mancata cessione o la cessione di altre aree o di immobili, ritenuti idonei, in ambiti del territorio comunale esterni all'intervento urbanistico.

### **2.**

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

### **3.**

Gli importi corrisposti a titolo di monetizzazione sono impiegati dall'Amministrazione Comunale per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

## **ART. 97 - AMBITI PER SERVIZI**

### **1.**

Questi ambiti comprendono le aree, gli edifici e le attrezzature che costituiscono la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale, esistenti ed in progetto, ad eccezione delle infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi.

### **2.**

Gli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche sono funzionali al mantenimento, all'ammodernamento e alla realizzazione delle seguenti attrezzature al servizio degli insediamenti:

- attrezzature civiche
- attrezzature religiose
- attrezzature scolastiche
- attrezzature per la mobilità
- attrezzature per il verde
- attrezzature per lo sport
- attrezzature sanitarie
- attrezzature militari e pubblica sicurezza
- attrezzature private di uso pubblico
- attrezzature tecnologiche
- attrezzature cimiteriali

### **3.**

Gli interventi negli ambiti destinati ai servizi sono di norma di competenza della Pubblica Amministrazione. Sono comunque consentiti anche:

- interventi da parte della Pubblica Amministrazione in aree di proprietà privata concesse in comodato, affitto, diritto d'uso, servitù o altro;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, del diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo, in regime di convenzionamento;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà privata, in regime di convenzione

o accreditamento con la Pubblica Amministrazione;

- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione, convenzione, accreditamento, comodato, ecc;
- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà privata.

#### 4.

Affinché i servizi realizzati da privati, Enti ed Associazioni no profit possano essere considerati di pubblico interesse o di uso pubblico, dovranno essere verificate e comprovate le funzioni di interesse generale previste dal servizio e lo stesso dovrà produrre adeguati benefici collettivi.

A tal fine gli interventi promossi da privati, Enti ed Associazioni no profit dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni contenute nei Piani Attuativi.

Inoltre tra l'operatore e l'Amministrazione Comunale dovrà essere stipulata una convenzione i cui contenuti siano indirizzati a garantire l'effettivo utilizzo pubblico della struttura e/o delle attrezzature in termini di accessibilità economica, equità del costo di fruizione, qualità prestazionale e continuità temporale.

In particolare la convenzione dovrà regolamentare:

- la possibilità di usufruire delle attrezzature per manifestazioni pubbliche con modalità e tempi da concordare;
- le condizioni agevolate per l'utilizzo delle strutture da parte di particolari categorie sociali, individuate dall'Amministrazione comunale;
- la garanzia della continuità temporale del servizio, con orari e aperture da concordare;
- il divieto di modifica della destinazione d'uso;
- In funzione della tipologia di servizio, l'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di individuare ulteriori contenuti aventi finalità sociali e collettive;

Sono comunque omologati ai servizi di interesse pubblico:

- i servizi realizzati attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- i servizi dotati dell'accREDITamento di autorità pubbliche tramite la verifica dei requisiti di idoneità (servizi sanitari, servizi socio-assistenziali e servizi scolastici);
- i servizi che godono di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- i servizi gestiti da società miste pubblico – privato.

#### 5.

Affinché le aree, gli edifici e le attrezzature possano essere considerate come servizi, dovranno essere idonee all'uso al quale sono destinate, presentare idonee dotazioni, adeguata fruibilità ed accessibilità, buono stato di conservazione e manutenzione.

In particolare le aree, gli edifici e le attrezzature che sono cedute o convenzionate con la Pubblica Amministrazione dovranno essere caratterizzate da tipologia e materiali costruttivi, dotazioni impiantistiche e soluzioni tecnologiche, grado di finitura, fruibilità ed accessibilità, completezza di attrezzature, stato di conservazione tali da:

- renderle idonee all'uso al quale sono destinate;
- limitare gli interventi manutentivi successivi;
- essere destinati ad un bacino di utenza congruo alla tipologia di servizio.

#### 6.

##### **a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

- U5      Uso Servizi
- U6      Uso Mobilità e Parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:



U1	Uso Residenziale
U2	Uso Primario
U3	Uso Secondario
U4	Uso Terziario
U7	Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

$S_u = 0,65 \text{ mq/mq}$

$R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$

$H = \max 12,00 \text{ m};$

$D_c = 5 \text{ m}$  (derogabile mediante convenzione col confinante).

Negli interventi di dimensioni significative ed in assenza di idonei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di un alloggio di superficie non superiore ai 150 mq di  $S_u$  per il personale di custodia.

**c) Modalità di attuazione**

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. In merito all'ambito individuato con apposito simbolo grafico *nella Tavola PS.08 Servizi in progetto e rete ecologica. Comune di Maghero R. 1:5'000*, valgono le disposizioni contenute nel Piano di Recupero di Via Roma approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 17.03.2009.
2. Negli edifici esistenti è ammesso l'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale con aumento massimo del 30% della  $S_u$  esistente.
3. Per le attrezzature scolastiche:
  - almeno la metà della  $S_f$  dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola;
  - le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della  $S_f$ , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
4. Per le attrezzature civiche, le attrezzature religiose e le attrezzature sanitarie e socio assistenziali:
  - Sono ammesse attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico; la dimensione è di norma limitata agli esercizi di vicinato;
  - le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate per almeno il 15% della  $S_f$ .
5. Per le attrezzature per il verde e le attrezzature per lo sport:
  - i parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse;
  - le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della  $S_f$ , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti; in sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
6. Per le attrezzature per la mobilità:
  - i parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
  - i parcheggi a contatto con il tessuto agricolo dovranno avere carattere di compatibilità paesistica per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
  - la realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.
7. Attrezzature militari di pubblica utilità:
  - i parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.

**e) Prescrizioni specifiche**

La realizzazione degli interventi edilizi è in ogni caso subordinata alla verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.

## CAPO III PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

### ART. 98 - GENERALITA'

#### 1.

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, di seguito denominato PUGSS, è redatto in conformità alla L.R. n. 26/03 *"Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche"* ed al relativo Regolamento Regionale n. 3/05 *"Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale, in attuazione dell'art. 37 comma 1, lettera a), della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26"*.

#### 2.

Il PUGSS costituisce parte integrante del PGT come specifica settoriale del PS per quanto concerne il governo del sottosuolo, come richiamato dall'art. 9 comma 8 L.R. n. 12/0.

#### 3.

Il PUGSS contiene le norme tecniche che devono essere rispettate per quanto attiene alla pianificazione, alla progettazione, alla realizzazione, alla gestione e al coordinamento in fase di realizzazione dei manufatti interrati per il contenimento delle reti dei servizi sotterranei.

Il sottostante elenco si riporta la principale normativa di settore attualmente vigente:

- D.Lgs 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. 495/92, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e s.m.i..
- D.P.C.M. 3 marzo 1999 "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici"
- D.M. 24 Novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e s.m.i.
- D.M. 12 Dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni" e Circ. 20 Marzo 1986 – D.M. 12.12.85 "Istruzioni relative alla normativa per le tubazioni"
- UNI 10576 30 Aprile 1996 "Protezione delle tubazioni gas durante i lavori nel sottosuolo"
- D.Lgs 626/94 "Attuazione delle Direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro" e s.m.i.. e D.Lgs 494/96 "Attuazione della Direttiva CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili" e s.m.i..

### ART. 99 - CONTENUTO

#### 1.

Il PUGSS ha per contenuto:

- le disposizioni relative all'alloggiamento, da parte delle aziende, delle società erogatrici dei servizi e degli enti gestori, degli impianti sotterranei sotto elencati nelle sedi stradali e nelle aree di uso pubblico di proprietà comunale e/o privata:
- acquedotti;
- condutture fognarie per la raccolta delle acque meteoriche e reflue urbane.
- elettrodotti in cavo, compresi quelli destinati all'alimentazione dei servizi stradali;
- reti di trasporto e di distribuzione per le telecomunicazioni ed i cablaggi di servizi particolari;
- condotte per il teleriscaldamento;
- condutture per la distribuzione del gas;
- tali disposizioni sono estese anche alle correlate opere superficiali di connessione.
- Le modalità di attuazione dell'esercizio di coordinamento tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti gestori e/o proprietari delle sedi stradali e delle aree di uso pubblico nel campo dell'esecuzione dei succitati impianti.

#### 2.

Sono escluse dal campo di applicazione del PUGSS le adduttrici / alimentatrici primarie delle reti

idriche, i collettori primari di fognature, le condotte primarie per il trasporto di gas e dei fluidi infiammabili, le linee elettriche in alta tensione, nonché le strutture destinate alla concentrazione di diversi servizi quali centrali telefoniche, cabine elettriche e similari, tutti appartenenti a un unico insediamento produttivo.

**3.**

Il PUGSS non regola l'allacciamento alle utenze attraverso l'uso linee aeree; in ogni caso l'Amministrazione Comunale può concordare con gli enti gestori la posa interrata dei relativi servizi, attraverso la stipula di opportune convenzioni.

**ART. 100 - OBIETTIVO, FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE**

**1.**

Gli obiettivi del PUGSS sono così sintetizzabili:

- ottimizzazione dell'uso del sottosuolo, finalizzata ad agevolare la programmazione degli interventi per l'esecuzione dei servizi;
- sviluppo della conoscenza del territorio;
- implementazione della capacità di gestione e di programmazione del territorio;
- istituzione di un confronto tra l'Amministrazione Comunale e gli enti gestori dei servizi;
- abbattimento degli oneri finanziari e dei costi sociali determinati dall'inadeguatezza dei sottoservizi urbani e dall'insufficiente organizzazione degli interventi sui medesimi.

**2.**

L'Amministrazione Comunale:

- regola l'uso del sottosuolo stradale e delle reti infrastrutturali sottostanti esistenti o in fase di progettazione;
- stabilisce i relativi oneri economici;
- determina le convenzioni.

**3.**

Il PUGSS persegue le seguenti finalità:

- raggiungimento di un'elevata qualità di erogazione del servizio, riducendo le inefficienze e limitando i fattori di inquinamento;
- razionale uso del sottosuolo, in funzione delle caratteristiche del soprassuolo;
- realizzazione di idonee infrastrutture sotterranee;
- mappatura e georeferenziazione delle infrastrutture e dei servizi di rete di competenza comunale;
- ottimizzazione dell'utilizzo delle reti infrastrutturali esistenti;
- incentivazione all'utilizzo di metodologie di posa dei sottoservizi capaci di ridurre al minimo gli impatti sul flusso dei veicoli in transito lungo la viabilità;
- limitazione delle operazioni di disfacimento della sede stradale attraverso operazioni di scavo e di ripristino;
- coordinamento e controllo degli interventi sul territorio stradale.

**4.**

Le disposizioni del PUGSS si applicano:

- alla realizzazione delle reti dei sottoservizi negli Ambiti di Trasformazione individuati dal DP;
- alla manutenzione e/o rifacimento delle reti dei sottoservizi esistenti.

**ART. 101 - ISTITUZIONE DELL'UFFICIO PER IL SOTTOSUOLO**

**1.**

L'Amministrazione comunale istituisce l'Ufficio per il Sottosuolo, cui vengono demandate le funzioni inerenti alla pianificazione, programmazione e controllo del sottosuolo.

**2.**

L'Ufficio per il Sottosuolo provvede a costruire, in collaborazione con gli enti gestori dei servizi, adeguate banche dati informatizzate relative alle caratteristiche ed ai tracciati dei sistemi di reti infrastrutturali esistenti.

**3.**

L'Ufficio per il Sottosuolo, con apposito regolamento la cui approvazione è di competenza della Giunta Comunale, disciplina:

- le modalità di presentazione della domanda di autorizzazione, sulla base delle disposizioni orientative contenute nel successivo art. 107 e 108;
- i tempi e le modalità per la conclusione delle opere e del procedimento autorizzativo e per la presentazione delle garanzie finanziarie volte ad assicurare la regolare esecuzione delle opere e degli interventi di ripristino, sulla base delle disposizioni orientative contenute nei successivi artt. 109 e 110;
- i casi in cui il decorso del termine per la conclusione del procedimento, senza che l'amministrazione abbia provveduto, equivale a rilascio dell'autorizzazione.

## **ART. 102 - DEFINIZIONI**

**1.**

Si intende per:

- suolo pubblico: il suolo e relativo soprassuolo e sottosuolo appartenente al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune, il suolo privato gravato di servitù di passaggio pubblico, nonché i tratti di strade non comunali ma compresi all'interno del centro abitato individuato a norma del Codice della Strada.
- Manufatto interrato (o impianto): organismo costituito da gallerie polifunzionali o polifore (cavidotti), da ubicare preferibilmente sotto i marciapiedi della sede stradale, deputato a contenere le reti dei servizi sotterranei.
- Galleria polifunzionale: passaggio percorribile deputato a contenere servizi a rete.
- Polifora (o cavidotto): manufatto con elementi continui, a sezione prevalentemente circolare, affiancati o termosaldati, per l'infilaggio di più servizi di rete.
- Reti dei servizi sotterranei contenute negli impianti:
  - reti di distribuzione dell'acqua (escluse adduttrici/alimentatrici primarie);
  - reti di distribuzione del gas (escluse linee primarie);
  - reti di distribuzione dell'energia elettrica (escluse linee elettriche in alta tensione);
  - reti di telecomunicazioni;
  - reti elettriche e di pubblica illuminazione;
  - reti di teleriscaldamento (escluse adduttrici/alimentatrici primarie).
- Trincea: scavo aperto di sezione adeguata realizzato in concomitanza di marciapiedi, strade o pertinenze di queste ultime.
- Ente concedente: Comune di Stradella.
- Aziende Erogatrici: Società ed Enti di qualsiasi natura giuridica assegnatari dei servizi a rete.
- Aziende Operatrici: Società ed Enti autorizzate all'esecuzione delle reti.

## **ART. 103 - PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE**

**1.**

La concertazione tra Amministrazione Comunale ed Aziende erogatrici e/o operatrici conduce ad un uso del sottosuolo subordinato a reali criteri di pianificazione di intervento, che si esplicano nel coordinamento degli interventi e nel contenimento dei disagi per la popolazione.

**2.**

Ad avvenuta conclusione della realizzazione del manufatto interrato, le Aziende Erogatrici procedono alla collocazione delle reti al suo interno, per quanto attiene alle reti di nuova installazione.

Spetta all'Amministrazione Comunale la facoltà di richiedere, in qualunque momento, lo spostamento, all'interno del manufatto interrato, delle reti già autorizzate esistenti, qualora necessario e per motivi di pubblico interesse.

**3.**

L'Ufficio per il sottosuolo gestisce l'azione di programmazione in cooperazione con le Aziende Erogatrici e con l'Ufficio Tecnico Comunale. La programmazione costituisce parte integrante del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti.

**4.**

L'Ufficio per il sottosuolo ha il compito di dirigere le funzioni di programmazione e di pianificazione degli interventi, di istituire canali preferenziali di comunicazione con le Aziende Erogatrici ed Operatrici e di comunicare a queste ultime gli interventi urbanistici previsti dal PGT e dai Piani Attuativi.

**5.**

L'Ufficio per il sottosuolo verifica i piani di lavoro redatti dalle Aziende Erogatrici ed Operatrici e, in particolare, ne coordina gli interventi se si configurano come contestuali su di una stessa area, al fine di ottenere un'azione ben strutturata nelle azioni e nella fase di cantiere.

L'Ufficio per il sottosuolo ha la facoltà di prescrivere l'utilizzo del Manufatto multiservizi nel caso di accertata sovrapposizione, nel medesimo tratto stradale e/o sulla stessa area di uso pubblico, di interventi da parte di più Aziende Erogatrici ed Operatrici.

**6.**

Qualora i lavori interessino i marciapiedi ed altre pertinenze stradali, al fine di garantire, per quanto possibile, la fruibilità degli spazi stessi da parte anche delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, le relative opere dovranno osservare gli adempimenti di cui agli articoli 4 e 5 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, predisponendo adeguate transennature e ripristinando la continuità dei passi carrai con appositi accorgimenti.

## **ART. 104 - CARTOGRAFIA E MONITORAGGIO**

**1.**

L'Ufficio per il sottosuolo redige la mappatura georeferenziata delle infrastrutture e dei servizi di rete, con le stesse modalità e procedure di gestione del SIT operativo nel Comune, sulla base delle informazioni digitali messe a disposizione dalle Aziende Erogatrici, e ne cura il costante aggiornamento.

**2.**

Le Aziende Erogatrici provvedono ad aggiornare in maniera costante i dati cartografici relativi alle proprie infrastrutture, sulla base di modalità di rappresentazione grafica e digitale fornite indicate dall'Ufficio per il sottosuolo; tali dati devono essere trasmessi all'Ufficio per il sottosuolo ogni volta che quest'ultimo ne faccia richiesta, senza alcun onere da parte dell'Amministrazione Comunale. Nello scambio delle informazioni sull'occupazione del sottosuolo, le Aziende Erogatrici dovranno precisare, per ciascun tipo di impianto, l'ubicazione indicando, ove possibile, il lato della strada occupato, la profondità e la distanza da punti di riferimento degli edifici e la tipologia e dovranno indicare le seguenti caratteristiche principali:

- gas, acqua: specifica della condotta, materiale, dimensione;
- elettricità: tensione nominale, materiale;
- telecomunicazioni: canalizzazioni, n° tubi affiancati, cavi in trincea.

**3.**

La creazione del supporto cartografico avviene conformemente alle disposizioni nazionali regionali in

materia di creazione di banche dati informatizzate.

## **ART. 105 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE GALLERIE POLIFUNZIONALI**

### **1.**

In merito ai requisiti, ai criteri generali e particolari delle infrastrutture si rimanda alla lettura degli art. 6, 7 e 8 del R.R. n. 3/05 e dell'art. 39 della L.R. n. 26/03. La struttura sotterranea polifunzionale è considerata quale opera di urbanizzazione primaria.

### **2.**

L'attività di gestione dell'infrastruttura è regolata da una convenzione con il comune, che prevede comunque:

- l'obbligo, a carico del proprietario e del gestore, di consentire l'accesso all'infrastruttura ai titolari delle reti in essa collocabili, a condizioni non discriminatorie e improntate a criteri di economicità, celerità e trasparenza;
- le tariffe per l'utilizzo dell'infrastruttura, definite nel rispetto delle disposizioni in materia di occupazione di spazi ed aree pubbliche, che devono essere rese pubbliche entro quindici giorni dalla loro adozione e trasmesse, nei quindici giorni successivi, all'Osservatorio risorse e servizi;
- i criteri di gestione e manutenzione dell'infrastruttura;
- la presentazione di idonea cauzione, calcolata sulla base delle norme relative ai lavori pubblici prevista ogni qualvolta la superficie dell'area è manomessa per lavori di manutenzione o di rifacimento e di garanzie finanziarie per danni attribuibili a cattiva gestione;
- le clausole sanzionatorie e la loro ricaduta sul rapporto autorizzatorio.

### **3.**

Ai sensi del D.Lgs. n. 507/93, spetta all'Amministrazione Comunale la facoltà di trasferire in altra sede le condutture, i cavi e gli impianti a proprie spese, ovvero trasferire in gallerie appositamente costruite per tali impianti, nel qual caso la relativa spesa resta a carico percentualmente degli utenti secondo le modalità di cui all'art. 47, quarto comma dell'anzidetto decreto legislativo n. 507/93..

Il Comune ha facoltà di trasferire a proprie spese i servizi a rete delle varie Aziende Erogatrici nelle infrastrutture polifunzionali. In tal caso il Comune può imporre alle Aziende Erogatrici, oltre alla tariffa per l'utilizzo dell'infrastruttura, un contributo "una tantum" nelle spese di costruzione delle gallerie, che non può superare il 50% delle spese medesime.

Il maggiore onere economico sostenuto dalle Aziende Erogatrici per la realizzazione delle infrastrutture, nonché per i conseguenti spostamenti dei servizi, costituisce costo sostenuto nell'interesse generale per la realizzazione di obiettivi di tutela ambientale e di uso efficiente delle risorse, ai fini del recupero tariffario secondo le determinazioni dell'Autorità per i servizi di pubblica utilità, ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 481/95, in misura correlata alle opere progettate e autorizzate.

### **4.**

I criteri generali da seguire per la progettazione delle gallerie polifunzionali devono tenere in debita considerazione:

- la compatibilità urbanistica, ambientale geologica e idrogeologica del sito;
- le caratteristiche morfologiche del terreno;
- le sollecitazioni alla struttura del cunicolo derivanti dal carico stradale;
- i sistemi impermeabilizzazione e di drenaggio;
- l'entità dei camminamenti (larghezza e altezza), in funzione delle funzioni richieste;
- gli alloggiamenti dedicati a componenti particolari;
- le necessità di manutenzione e di gestione;
- i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori;
- identico livello di accessibilità per le infrastrutture;
- la protezione dei servizi da cause esterne di danneggiamento;
- la compatibilità dei servizi presenti;
- le interferenze con altri sottoservizi presenti nelle adiacenze;

- gli effetti termici generati dalle reti;
- eventuali rischi di incendio e di atmosfera esplosiva, vibrazioni e rumori.

**5.**

E' da evitare la presenza di gradini e/o di pendenze eccessive del piano di calpestio dei camminamenti presenti all'interno della galleria.

L'accesso alla galleria deve garantire le esigenze di sicurezza dei lavoratori, non interferire con il traffico veicolare e pedonale, assicurare le operazioni di manutenzione e di gestione delle reti interne, impedire l'ingresso a soggetti non autorizzati.

La galleria deve essere dotata di adeguati sistemi di ventilazione, naturale o forzata, di idonea di impiantistica e di qualunque altro macchinario atto a svolgere le operazioni di manutenzione / gestione delle reti in condizioni di sicurezza.

E' preferibile dotare la galleria di mirati sistemi per la sorveglianza ed il monitoraggio dei servizi e del manufatto (valutazione di indicatori quali temperatura, umidità, presenza di gas – vapori – fumi, segnalazione di incendio, allagamento, intrusione, sabotaggio).

**6.**

Per quanto attiene alla sistemazione delle condotte di gas combustibile, le stesse devono essere situate all'esterno di strutture sotterranee polifunzionali, salvo che la tubazione del gas non possa essere collocata in luogo diverso e che debba essere posta, per un tratto di limitata estensione, nella struttura sotterranea.

In tal caso la tubazione del gas non dovrà presentare punti di derivazione, ed essere sistemata con impiego di doppio tubo con sfiati. Per quest'ultime condutture dovranno comunque essere considerate soluzioni compatibili secondo le norme della guida tecnica dell'UNI e CEI, "requisiti essenziali di sicurezza per la coesistenza di servizi a rete in strutture sotterranee polifunzionali" della norma UNI e CEI Servizi tecnologici interrati, della norma UNI-CIG 10576 "Protezioni delle tubazioni gas durante i lavori del sottosuolo", del decreto ministeriale 24 novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale".

**7.**

Per quanto attiene alla sistemazione di reti elettriche di distribuzione, per impianti di illuminazione pubblica e per impianti semaforici, le reti posate all'interno devono essere considerate sempre in tensione; i sezionamenti devono essere esterni alle strutture; le strutture metalliche situate all'interno della galleria devono essere collegate all'impianto di terra della galleria stessa.

**8.**

Per quanto attiene alla sistemazione di reti di telecomunicazioni, tra cui quelle in fibra ottica, la galleria è dotata di idonee canalizzazioni per l'uscita dei cavi destinati alla distribuzione esterna, da collocare di norma alla distanza massima di 50 m l'una dall'altra.

## **ART. 106 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE POLIFORE**

**1.**

La posa delle polifore avviene tramite scavo con apertura di trincea oppure tramite utilizzo di tecniche senza scavo a cielo aperto (tipo microtunnelling).

**2.**

La posa delle polifore avviene generalmente al sotto dei marciapiedi esistenti o comunque nelle fasce di pertinenza stradale (banchine); in tal caso deve essere ridotto al minimo il disagio alla circolazione stradale e deve essere permesso un più agevole ingresso delle infrastrutture negli edifici. Particolare attenzione deve porsi nel caso di interrimento dei servizi nei marciapiedi sui quali si affacciano aree commerciali e produttive; in tal caso devono essere limitati i disagi, fissando i tempi massimi per l'esecuzione delle opere.

**3.**

In caso di impossibilità dell'uso dei marciapiedi, viene concessa l'opportunità di posare i cavidotti con giacitura longitudinale al di sotto della carreggiata: in tal caso è preferibile la collocazione dei cavidotti in prossimità del limite della carreggiata e/o del limite del cordolo del marciapiede, se esistente.

Per gli attraversamenti e le occupazioni trasversali e longitudinali della sede stradale, realizzati in sotterraneo con impianti inerenti i servizi di cui al primo comma dell'art. 28 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, la profondità minima di interramento, di cui al terzo comma dell'art. 66 del sopracitato regolamento di esecuzione n. 495, non si applica al di fuori della carreggiata; al di sotto della stessa tale profondità minima può essere ridotta, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, ove lo stato dei luoghi o particolari circostanze lo consigliano; sono, comunque, fatte salve le prescrizioni delle norme tecniche UNI e CEI vigenti per ciascun tipo di impianto. Relativamente ai servizi interrati, qualora sussistano dubbi sulla effettiva localizzazione degli impianti tecnologici, deve essere valutata, di volta in volta, la possibilità di impiego di sistemi tecnici innovativi che consentano interventi nel sottosuolo senza l'effrazione della superficie, sia per la conoscenza di quanto sottostante (indagine geognostica), sia per la posa di cavi (perforazione orizzontale controllata).

E' vietata la posa longitudinale di cavidotti al di sopra di altri servizi interrati già esistenti.

**4.**

Nelle aree centrali, o comunque urbanizzate, nelle quali un intervento straordinario comporti l'interruzione dell'intera sede stradale, per una lunghezza di almeno 50 metri, le opere di ripristino devono essere l'occasione per realizzare, per quanto possibile, direttamente un cunicolo polifunzionale o una galleria, in relazione alla tipologia degli impianti allocabili e delle possibili esigenze future.

**5.**

Al fine di salvaguardare aree pubbliche e/o di uso pubblico caratterizzate da pavimentazioni di pregio, si raccomanda l'utilizzo della tecnica del microtunnelling (esecuzione di microgallerie con l'ausilio di frese telecomandate, con spinta controllata da lontano, e con alta precisione direzionale).

**6.**

Nell'eventualità di costruzione di cavidotti che interessano sedimi ferroviari, autostradali, stradali gestiti da enti diversi dall'Amministrazione Comunale, occorre verificare le eventuali prescrizioni stabilite dall'ente gestore o proprietario dell'infrastruttura relative alle modalità di richiesta dei permessi, di posa dei manufatti e di effettuazione dei ripristini.

**7.**

Il cavidotto posato in trincea deve essere segnalato con l'uso di un nastro segnalatore, di tipo indelebile, interrato sulla verticale del servizio, sul quale devono essere riportati in chiaro i dati relativi alla tipologia del servizio interrato.

## **ART. 107 - AUTORIZZAZIONE**

**1.**

La realizzazione di interventi nel sottosuolo, qualora non sia affidata dal Comune o dalla Provincia o non sia correlata ad un intervento edilizio per il quale è richiesto apposito titolo abilitativo, è soggetta ad autorizzazione.

**2.**

L'autorizzazione non viene concessa qualora il medesimo servizio possa essere assicurato con il ricorso alle infrastrutture di alloggiamento esistenti.

**3.**

L'autorizzazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza e deve riportare:

- le modalità di esecuzione dei lavori e la loro durata;
- le modalità di ripristino;



- gli oneri e le sanzioni applicabili in presenza di accertate irregolarità nell'esecuzione dei lavori o di danni.

#### 4.

L'istanza di autorizzazione deve essere inoltrata dalle Aziende Erogatrici dei pubblici servizi all'Ufficio per il Sottosuolo per l'esecuzione dei seguenti lavori:

- nuova infrastrutturazione;
- manutenzione straordinaria delle reti esistenti che comporti lo scavo in sede stradale.

L'istanza di autorizzazione per la realizzazione di nuove infrastrutturazioni, che deve pervenire almeno 30 giorni prima dell'esecuzione dei lavori, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Azienda Erogatrice richiedente, completa di tutti dati fiscali ad essa relativa, e deve contenere in allegato:

- il progetto tecnico contenente la relazione comprensiva dei dati costruttivi, tecnologici, dei tempi e delle modalità di realizzazione; planimetria generale a livello comunale con l'indicazione dei tratti di nuova installazione; le sezioni significative; i particolari costruttivi dei manufatti e delle apparecchiature;
- l'ubicazione dell'intervento e l'indicazione della superficie di spazio pubblico occupato;
- la durata dell'occupazione;
- le garanzie fideiussorie;
- l'impegno a stipulare una polizza assicurativa per la copertura di responsabilità per danni a terzi;
- la dichiarazione di accettazione del Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e di conformità delle opere alle disposizioni del D.Lgs. 507/93 e s.m.i.
- documentazione fotografica adeguata

Per l'istanza relativa a interventi di manutenzione straordinaria, l'Ufficio per il sottosuolo predispone una procedura semplificata.

#### 5.

Per gli operatori di impianti per le telecomunicazioni all'istanza va allegata copia autentica della licenza conseguita ai sensi dell'art. 4 della L. n. 249/97, corredata degli eventuali pareri formulati da altri enti competenti richiesti per legge (VVF, ASL, Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, ecc.).

#### 6.

L'Ufficio per il sottosuolo:

- avvia la pratica;
- valuta la congruità del progetto con le disposizioni tecniche vigenti.
- comunica formalmente al richiedente l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento;
- può richiedere informazioni presso altri uffici comunali o enti interessati a vario titolo in merito alle opere di cui si richiede l'autorizzazione, al fine di verificare eventuali sovrapposizioni tra più Aziende erogatrici;
- può effettuare una riunione con il Richiedente e/o indire una Conferenza dei Servizi
- può richiedere eventuali integrazioni e/o modifiche alla pratica presentata;
- esprime il parere tecnico entro 30 giorni e, se lo stesso è positivo, richiede l'approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente;
- ad avvenuta approvazione del progetto, procede con la stesura della convenzione con l'operatore.

In caso di parere tecnico negativo motivato, il richiedente può ripresentare la domanda corredata di un nuovo progetto conforme alle osservazioni dell'Ufficio Ufficio per il sottosuolo.

#### 7.

Conclusa l'istruttoria, l'Ufficio per il sottosuolo rilascia l'autorizzazione.

Qualora il richiedente fosse un'Azienda Operatrice, l'Ufficio per il sottosuolo, preliminarmente al rilascio dell'autorizzazione, procede con la stipula della convenzione, comprensiva di fidejussione.

I provvedimenti di autorizzazione sono rinnovabili alla scadenza con apposito atto scritto.

**8.**

Nel caso in cui l'occupazione temporanea del suolo pubblico dovesse prolungarsi oltre i termini stabiliti nel progetto, l'Azienda titolare dell'autorizzazione deve inoltrare, con un preavviso di almeno 10 giorni dalla data di scadenza, istanza di rinnovo, indicandone la motivazione e la nuova durata della proroga.

**9.**

L'autorizzazione è concessa in conformità alle previsioni del PUGSS, del PTCP e del PGT.

L'Ufficio per il sottosuolo, nell'ambito del procedimento autorizzativo, deve informare i proprietari di aree e strade interessate dagli interventi, controdeducendo alle eventuali osservazioni dei medesimi.

**10.**

Gli interventi d'urgenza possono essere effettuati dall'Azienda Erogatrice / Operatrice con immediata comunicazione dell'inizio dei lavori, indicando nella stessa le ragioni che rendono improrogabile l'intervento; in ogni caso, entro il settimo giorno lavorativo successivo all'inizio dell'occupazione, l'Azienda Erogatrice / Operatrice è tenuta a consegnare presso l'ufficio comunale competente l'istanza di autorizzazione dei lavori effettuati e/o in fase di realizzazione, completa della documentazione prevista, attestando puntualmente le motivazioni di urgenza.

## **ART. 108 - OBBLIGHI E DECADENZA**

**1.**

Spettano all'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- il rispetto delle procedure autorizzative di cui al precedente art. 107;
- il ripristino dello stato dei luoghi nelle aree di intervento;
- la riparazione di eventuali danni causati alle sedi stradali ed altri impianti presenti in loco;
- il rispetto alle disposizioni di cui al Regolamento Comunale per l'occupazione del suolo pubblico.

**2.**

E' vietata, se non appositamente richiesta con apposita comunicazione da parte dell'Ufficio per il sottosuolo, la posa di cavidotti in quantità superiori rispetto all'autorizzazione rilasciata.

**3.**

L'autorizzazione di cui al precedente art. 107 decade se vengono documentate da parte dell'Ufficio per il sottosuolo le seguenti condizioni:

- mancato rispetto delle prescrizioni oggetto dell'atto autorizzativo;
- mancato rispetto della normativa vigente in materia;
- mancato rispetto dei regolamenti comunali;
- mancata cantierizzazione dell'opera a far tempo dal 180° giorno dalla data di rilascio dell'autorizzazione;
- mancato pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico;
- mancata stipula della eventuale convenzione;
- mancata attivazione della fidejussione richiesta;
- trasferimento della proprietà del suolo occupato a soggetto diverso da parte dell'Amministrazione Comunale.

**3.**

L'Ufficio per il sottosuolo provvede a comunicare all'Azienda Erogatrice / Operatrice la decadenza con conseguente revoca dell'autorizzazione.

**4.**

Qualunque operazione effettuata in contrasto e/o in assenza di autorizzazione è considerata abusiva.

In tal caso, l'Ufficio per il sottosuolo, provvede alla contestazione all'interessato e ordina, con apposito atto, la rimozione dei materiali, assegnandone una congrua scadenza.

Decorsi i termini la rimozione viene effettuata a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito al soggetto inadempiente delle spese e delle eventuali sanzioni previste dal Regolamento di Polizia Urbana.

## **ART. 109 - ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **1.**

La comunicazione di inizio dei lavori deve essere comunicata dall'Azienda Erogatrice all'Ufficio per il sottosuolo con un anticipo di almeno 3 giorni rispetto alla data presunta di inizio dei lavori.

### **2.**

Durante i lavori l'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- aggiorna costantemente la base topografica cartacea e digitale con i tracciati e i dati tecnici delle reti installate "as built";
- assume a proprio carico gli oneri derivanti da eventuali danni causati a terzi;
- rispetta scrupolosamente le norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, assicurazioni e previdenza sociale ed nei confronti del personale dipendente;
- comunica all'Ufficio per il sottosuolo la presenza di canalizzazioni e/o manufatti che possano interferire anche solo parzialmente con le opere in corso;
- provvede a limitare le condizioni di disturbo o molestia alla cittadinanza;
- evita, per quanto possibile, scarichi o depositi di materiali sull'area pubblica;
- in caso di assoluta necessità provvede alla canalizzazione degli scarichi di acque derivanti dai lavori in atto, con assoluto rispetto delle norme igieniche;
- comunica all'Ufficio per il sottosuolo le eventuali variazioni al progetto autorizzato che si rendono necessarie in sede di esecuzione dei lavori.

### **3.**

L'Ufficio per il sottosuolo può procedere all'effettuazione di controlli in cantiere durante l'esecuzione dei lavori.

### **4.**

L'Azienda Erogatrice / Operatrice comunica all'Ufficio per il sottosuolo l'ultimazione dei lavori; a tale comunicazione si allega copia della relazione tecnica relativa alle attività concluse, alle eventuali problematiche emerse ed al piano di manutenzione.

L'Ufficio per il sottosuolo ha la facoltà di effettuare un sopralluogo nell'area oggetto di intervento al fine di verificare l'ultimazione dei lavori e la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità con l'atto autorizzativo.

In assenza di difformità, le parti stilano il rapporto di consegna dei lavori, finalizzato alla stesura del collaudo finale.

### **5.**

Qualora si riscontrassero errori di esecuzione e/o lavori eseguiti in difformità da quanto autorizzato, l'Azienda Erogatrice / Operatrice è tenuta ad adeguare le opere eseguite alle prescrizioni contenute nella comunicazione di contestazione eseguita a cura dell'Ufficio per il sottosuolo.

Nel caso di inadempienza, gli interventi di adeguamento vengono effettuati a cura dell'Ufficio per il sottosuolo, addebitando i costi all'Azienda Erogatrice / Operatrice, trattenendo le somme della fidejussione prevista nell'atto autorizzativo

### **6.**

Le operazioni di collaudo accertano la fine dei lavori e la corretta esecuzione delle fasi di ripristino del sedime stradale, della segnaletica, ecc.

L'esito positivo del collaudo autorizza lo svincolo delle garanzie assicurative.

**7.**

Le violazioni apportate al progetto in difformità dalle disposizioni di autorizzazione, quando la legge non disponga altrimenti, sono sanzionate con le modalità contenute nel D.Lgs. n. 267/00.

**ART. 110 - ONERI ECONOMICI E GARANZIE**

**1.**

L'Azienda Erogatrice / Operatrice deve corrispondere all'Amministrazione Comunale i seguenti oneri economici conseguenti all'esecuzione degli interventi ed all'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico:

- gestione della pratica;
- taxa di utilizzazione del suolo – sottosuolo pubblico;
- tariffa d'uso dell'infrastruttura;
- tariffa una tantum compensativa.

**2.**

Ai fini della gestione della pratica, il richiedente è tenuto al pagamento delle:

- spese di istruttoria e di autorizzazione;
- eventuali attività specialistiche svolte dall'Ufficio per il sottosuolo (coordinamento e pianificazione delle attività, sopralluoghi durante lo svolgimento dei lavori, ecc.)

**3.**

Relativamente al pagamento della taxa di utilizzazione del suolo – sottosuolo pubblico; conformemente alla normativa vigente, la taxa tiene conto:

- dell'occupazione "permanente" del suolo-sottosuolo pubblico, avente durata superiore a 12 mesi, con contestuale installazione di manufatti ed impianti;
- dell'occupazione "temporanea" del suolo-sottosuolo pubblico, avente durata inferiore a 12 mesi.

La taxa viene versata al Comune, sulla base delle indicazioni stabilite nella convenzione.

**4.**

L'utilizzo delle infrastrutture del sottosuolo di proprietà comunale (gallerie, cavidotti) è subordinato al pagamento di una tariffa, il cui valore viene definito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale conformemente alle disposizioni in materia di occupazione di spazi ed aree pubbliche; le modalità di pagamento della tariffa costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione da stipulare con le Aziende Erogatrici, nella quale si fissano anche i criteri di gestione e di manutenzione delle infrastrutture.

**5.**

A garanzia della realizzazione delle opere a regola d'arte, l'Azienda Erogatrice / Operatrice deve stipulare apposita polizza assicurativa o fidejussoria, da parametrare sull'onere di spesa previsto per l'apertura e la chiusura degli scavi eseguiti su suolo pubblico.

Tale garanzia viene estinta ad avvenuto collaudo positivo verbalizzato delle opere.

Ad ultimazione dei lavori l'Azienda Erogatrice / Operatrice può richiedere lo svincolo di una percentuale della fidejussione per un valore pari al 40% del relativo importo, fermo restando che il restante 60% verrà svincolato ad avvenuto rilascio del collaudo.

**6.**

Restano in ogni caso a carico dell'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- l'adozione dei sistemi di protezione per la tutela dell'incolumità delle persone e delle cose
- ogni responsabilità per qualsiasi danno o molestia.

## **ALLEGATO A**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE TECNICO PROGETTUALI**

# Ambito di Trasformazione Residenziale n. 1 - ATR1

Ubicazione: via Gioiesima lato est



Perimetro Ambito di Trasformazione

Viabilità principale



Prescrizioni particolari



Spazio "cuscinetto"

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	20.620 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	103
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,25 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	35 mq/ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	5.155 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	10 mq/ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	UV	U2, U3, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Implementazione del tessuto urbano di margine di interfaccia con la SP 9
- Ridefinizione di un nuovo bordo urbano
- Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Attenta distribuzione degli edifici previsti (rapporto altezza-distanze, esposizione solare, ecc.) per un migliore irraggiamento diretto nei periodi più freddi dell'anno e la massima protezione durante il periodo estivo
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Specifico progetto di recupero delle acque piovane potenzialmente non inquinate da reinfiltrare nel sottosuolo (bagnatura del verde)
- Realizzazione di parcheggi pubblici e di verde attrezzato a servizio dell'insediamento
- Inserimento di spazi "cuscinetto" verdi, di mitigazione ambientale, verso i tessuti agricoli adiacenti
- Completamento del sistema viabilistico nel quadrante nord (connessione via D. Alighieri - via Gioiesima)
- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B
- Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari)

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fascia di rispetto stradale --- Fascia di rispetto del pozzo idropotabile

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica

# Ambito di Trasformazione Residenziale n. 2 - ATR2

Ubicazione: SP 9 - centro sportivo



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Viabilità principale



Prescrizioni particolari



Spazio "cuscinetto"

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	25.050 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	100
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,20 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	50% E
Superficie lorda di pavimento massima	slp	5.010 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	50% E
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	UV	U2, U3, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Implementazione del tessuto urbano di margine di interfaccia con la SP 9
- Ridefinizione di un nuovo bordo urbano
- Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Attenta distribuzione degli edifici previsti (rapporto altezza-distanze, esposizione solare, ecc.) per un migliore irraggiamento diretto nei periodi più freddi dell'anno e la massima protezione durante il periodo estivo
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Specifico progetto di recupero delle acque piovane potenzialmente non inquinate da reinfiltrare nel sottosuolo (bagnatura del verde)
- Inserimento di spazi "cuscinetto" verdi, di mitigazione ambientale, verso i tessuti agricoli adiacenti
- Cessione di un'area pubblica per ampliamento centro sportivo
- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B
- Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari)

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fascia di rispetto stradale

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica

# Ambito di Trasformazione Residenziale n. 3 - ATR3

Ubicazione: via Spadari - lato est



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Viabilità principale



Prescrizioni particolari



Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	17.050 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	85
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,25 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	35 mq/ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	4.262,50 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	10 mq/ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	UV	U2, U3, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Rideterminazione del margine meridionale dell'abitato --- Ricompattazione del bordo urbano disaggregato
- Implementazione della rete viabilistica comunale.
- Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Attenta distribuzione degli edifici previsti (rapporto altezza-distanze, esposizione solare, ecc.) per un migliore irraggiamento diretto nei periodi più freddi dell'anno e la massima protezione durante il periodo estivo
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Specifico progetto di recupero delle acque piovane potenzialmente non inquinate da reinfiltrare nel sottosuolo (bagnatura del verde)
- Completamento del sistema viabilistico nel quadrante sud (connessione via Leopardi - via Chiesa)
- Realizzazione di parcheggi pubblici e di verde attrezzato a servizio dell'insediamento
- Inserimento di elementi di mitigazione ambientale verso il Tessuto agricolo
- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B
- Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari)
- Controllo qualitativo delle tipologie edilizie

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fascia di rispetto cimiteriale

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica



# Ambito di Trasformazione Residenziale n. 4 - ATR4

Ubicazione: via Manzoni



scala 1:2.000

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	38.050 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	190
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,25 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	35 mq/ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	9.512,50 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	10 mq/ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	UV	U2, U3, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Rideterminazione del margine meridionale dell'abitato --- Ricompattazione del bordo urbano disaggregato
- Implementazione della rete viabilistica comunale.
- Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali
- Verifica dell'opportunità di evitare la tombinatura dei fossi colatori presenti all'interno del comparto, permettendo un loro recupero e valorizzazione come elemento di potenziale interesse estetico e naturalistico

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Attenta distribuzione degli edifici previsti (rapporto altezza-distanze, esposizione solare, ecc.) per un migliore irraggiamento diretto nei periodi più freddi dell'anno e la massima protezione durante il periodo estivo
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Specifico progetto di recupero delle acque piovane potenzialmente non inquinate da reinfiltrare nel sottosuolo (bagnatura del verde)
- Completamento del sistema viabilistico nel quadrante sud (connessione via Leopardi - via Chiesa)
- Realizzazione di parcheggi pubblici e di verde attrezzato a servizio dell'insediamento
- Inserimento di elementi di mitigazione ambientale verso il Tessuto agricolo
- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B
- Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari)
- Controllo qualitativo delle tipologie edilizie

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

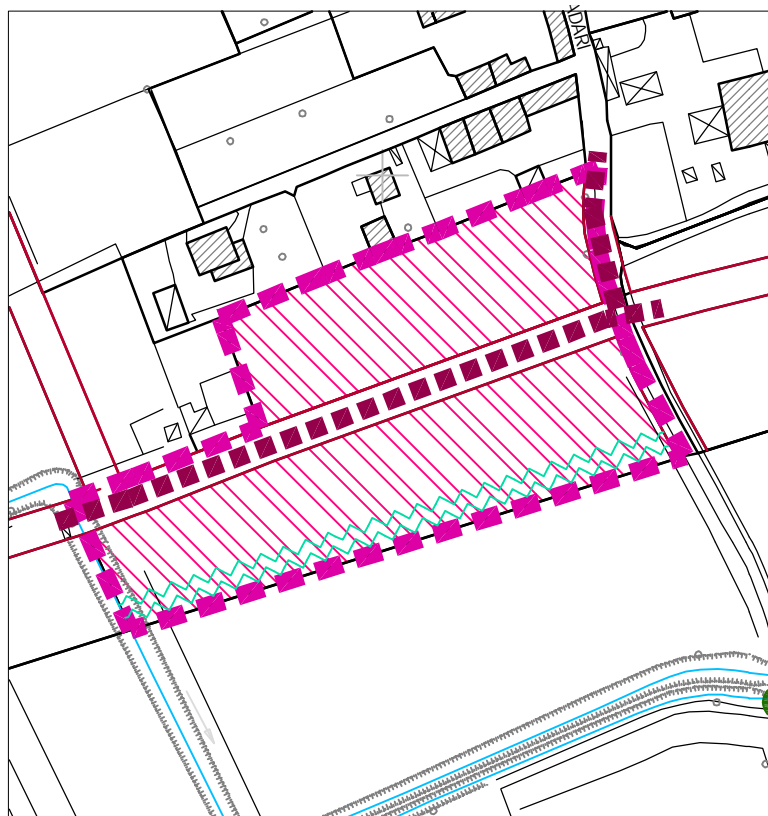
Fasce di rispetto del reticolo idrico

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

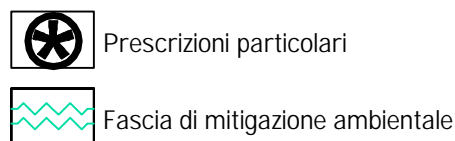
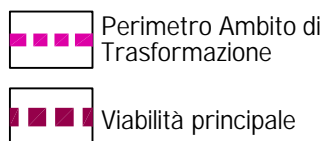
Classe 2a di fattibilità geologica

# Ambito di Trasformazione Residenziale n. 5 - ATR5

Ubicazione: via Spadari - lato ovest



scala 1:2.000



## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	10.220 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	51
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,25 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	35 mq/ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	2.555 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	10 mq/ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	UV	U2, U3, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Rideterminazione del margine meridionale dell'abitato --- Ricompattazione del bordo urbano disaggregato
- Implementazione della rete viabilistica comunale.
- Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali
- Verifica dell'opportunità in sede attuativa di evitare la tombinatura dei fossi colatori presenti all'interno del comparto, permettendo un loro recupero e valorizzazione come elemento di potenziale interesse estetico e naturalistico

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Attenta distribuzione degli edifici previsti (rapporto altezza-distanze, esposizione solare, ecc.) per un migliore irraggiamento diretto nei periodi più freddi dell'anno e la massima protezione durante il periodo estivo
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Specifico progetto di recupero delle acque piovane potenzialmente non inquinate da reinfiltrare nel sottosuolo (bagnatura del verde)
- Completamento del sistema viabilistico nel quadrante sud (connessione via Leopardi - via Chiesa)
- Realizzazione di parcheggi pubblici e di verde attrezzato a servizio dell'insediamento
- Inserimento di elementi di mitigazione ambientale verso il Tessuto agricolo
- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B
- Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari)
- Controllo qualitativo delle tipologie edilizie

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

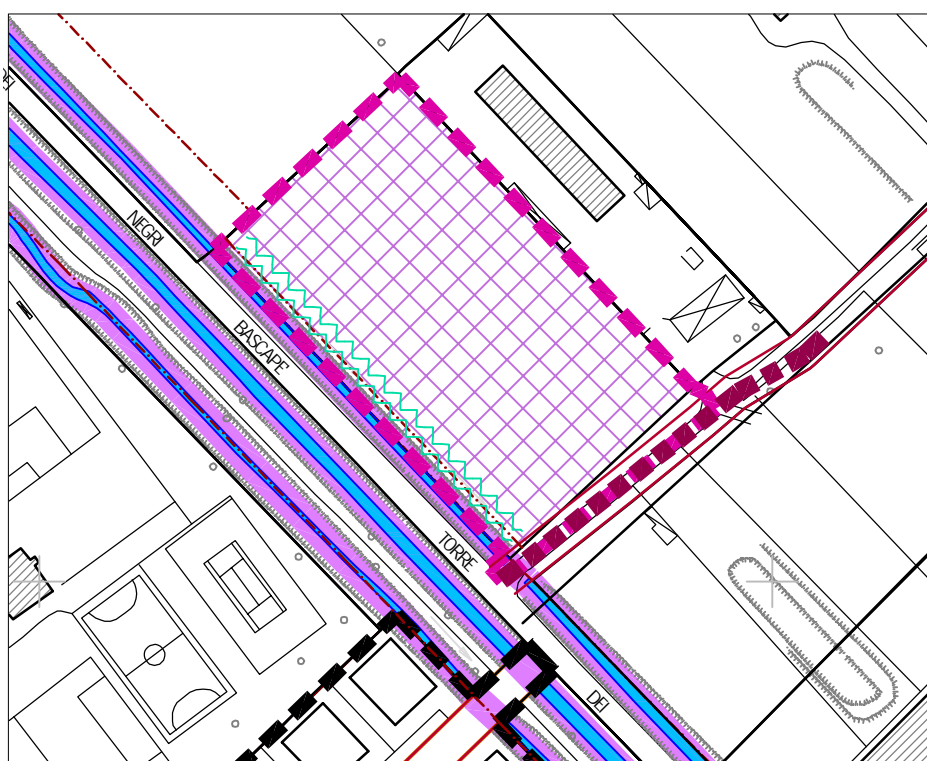
Fascia di rispetto del reticolo idrico

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica

# Ambito di Trasformazione Produttivo n. 1 - ATP1

Ubicazione: SP 116



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Viabilità principale



Prescrizioni particolari



Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	8.450 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	---
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,40 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	20 % Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	3.380 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	5 % Slp
Altezza massima dei fabbricati	H	12 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	UV	U1, U2, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Completamento del tessuto artigianale monofunzionale esistente

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Realizzazione di parcheggi pubblici funzionali all'insediamento.
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Inserimento di fasce di mitigazione ambientale verso il Tessuto agricolo e residenziale
- Obbligatorietà di messa a dimora delle essenze arboree sin dalle prime fasi realizzative (preverdissement), con utilizzo di specie autoctone; manutenzione periodica e verifica annuale dello stato vegetativo delle essenze impiantate; utilizzo di specie arboree nettariifere ed in grado di produrre frutti appetibili agli animali, al fine di incrementare la biodiversità locale
- Si suggerisce la creazione di neoeosistemi costituiti da siepi polivalenti, arbustive frammiste ad individui arborei, con funzione di filtro, estetica (colore /paesaggio), faunistica e di contenimento dei possibili inquinanti veicolati dalle attività agricole limitrofe
- Realizzazione di un bacino per lo smaltimento delle acque piovane non inquinanti secondo criteri naturalistici (wet pond); parte delle acque è utile recuperarle per la bagnatura dei piazzali e del verde pertinenziale
- Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B
- Implementazione della rete viabilistica di comparto.

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fascia di rispetto stradale --- Fascia di rispetto del reticolo idrico

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica

# Ambito di Trasformazione Produttivo n. 2 - ATP2

Ubicazione: SP 116



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Viabilità principale



Prescrizioni particolari



Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	12.800 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	---
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,40 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	20 % SIp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	5.120 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	5 % SIp
Altezza massima dei fabbricati	H	12 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	UV	U1, U2, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Completamento del tessuto artigianale monofunzionale esistente

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Realizzazione di parcheggi pubblici funzionali all'insediamento.
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Inserimento di fasce di mitigazione ambientale verso il Tessuto agricolo e residenziale
- Obbligatorietà di messa a dimora delle essenze arboree sin dalle prime fasi realizzative (preverdissement), con utilizzo di specie autoctone; manutenzione periodica e verifica annuale dello stato vegetativo delle essenze impiantate; utilizzo di specie arboree nettariifere ed in grado di produrre frutti appetibili agli animali, al fine di incrementare la biodiversità locale
- Si suggerisce la creazione di neoeosistemi costituiti da siepi polivalenti, arbustive frammiste ad individui arborei, con funzione di filtro, estetica (colore /paesaggio), faunistica e di contenimento dei possibili inquinanti veicolati dalle attività agricole limitrofe
- Realizzazione di un bacino per lo smaltimento delle acque piovane non inquinanti secondo criteri naturalistici (wet pond); parte delle acque è utile recuperarle per la bagnatura dei piazzali e del verde pertinenziale
- Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B
- Implementazione della rete viabilistica di comparto.

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fascia di rispetto stradale --- Fascia di rispetto del reticolo idrico

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica



# Ambito di Trasformazione Produttivo n. 3 - ATP3

Ubicazione: SP 116



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Prescrizioni particolari



Viabilità principale



Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	12.200 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	---
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,40 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	20 % SIp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	4.880 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	5 % SIp
Altezza massima dei fabbricati	H	12 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	UV	U1, U2, U7

## Indirizzi attuativi

- Verifica degli indirizzi pianificatori contenuti nell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- Completamento del tessuto artigianale monofunzionale esistente

## Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

- Realizzazione di parcheggi pubblici funzionali all'insediamento.
- Aree per parcheggi: Il rapporto tra superficie drenante e filtrante e la superficie totale deve essere maggiore di 0.25
- Inserimento di fasce di mitigazione ambientale verso il Tessuto agricolo e residenziale
- Obbligatorietà di messa a dimora delle essenze arboree sin dalle prime fasi realizzative (preverdissement), con utilizzo di specie autoctone; manutenzione periodica e verifica annuale dello stato vegetativo delle essenze impiantate; utilizzo di specie arboree nettariifere ed in grado di produrre frutti appetibili agli animali, al fine di incrementare la biodiversità locale
- Si suggerisce la creazione di neoecosistemi costituiti da siepi polivalenti, arbustive frammiste ad individui arborei, con funzione di filtro, estetica (colore /paesaggio), faunistica e di contenimento dei possibili inquinanti veicolati dalle attività agricole limitrofe
- Realizzazione di un bacino per lo smaltimento delle acque piovane non inquinanti secondo criteri naturalistici (wet pond); parte delle acque è utile recuperarle per la bagnatura dei piazzali e del verde pertinenziale
- Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B
- Implementazione della rete viabilistica di comparto.
- Realizzazione di adeguata piazzola di ritorno per i mezzi pesanti
- Realizzazione di interventi compensativi e di rinaturalizzazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale, all'interno dello elemento di primo livello della rete ecologica indicata nella D.G.R. n. VIII/8515 del 26.11.2008, volti a mitigarne la frammentazione

## Regime vincolistico insediativo - ambientale

---

## Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2a di fattibilità geologica

## **ALLEGATO B**

### **CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA**

Nelle schede tecnico progettuali degli Ambiti di Trasformazione ATR e ATP e degli Ambiti di Riconversione Urbana ARU sono indicate le tipologie delle strade da adottare nella fase attuativa.

Le tipologie da adottare si riconducono a due con larghezza della sede stradale da valutarsi a seconda dell'importanza dell'insediamento, del traffico previsto e della funzione della strada.

Le NTA delineano le caratteristiche geometriche delle tipologie stradali da prevedersi in detti ambiti, indicando misure variabili da valutare in sede attuativa, in modo da permettere un'efficace contestualizzazione dell'infrastruttura.

#### **Viabilità di tipo A**

Riguarda le strade di collegamento, di raccordo e di connessione dell'Ambito di Trasformazione con la viabilità urbana principale esistente e i tracciati indicati nelle schede tecnico progettuali.

##### Caratteristiche geometriche della sezione stradale:

- una corsia per senso di marcia con larghezza da m. 3,00 a m. 4,00;
- due marciapiedi con larghezza da m. 1,50 a m. 2,50 (in caso di presenza di alberature).

#### **Viabilità di tipo B**

Riguarda le strade interne all'ambito, di distribuzione dei lotti e al servizio dei singoli edifici.

##### Caratteristiche geometriche della sezione stradale:

- una corsia per senso di marcia con larghezza da m. 2,50 a m. 3,00;
- almeno un marciapiede con larghezza da m. 1,50 a m. 2,50 (in caso di presenza di alberature)

**ALLEGATO C****CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE**

DENOMINAZIONE STRADA	TRATTO	CLASSIFICAZIONE D.Lgs. 285/92	VIABILITA' DI STRUTTURA	VIABILITA' DI FRUIZIONE PANORAMICA ED AMBIENTALE	VIABILITA' STORICA PRINCIPALE
SP ex SS 235	territorio comunale di Vistarino	Tipo C	x	x	x
SP 9	territorio intercomunale	Tipo C	x		
SP 37	territorio comunale di Filighera	Tipo C			
SP 49	territorio comunale di Vistarino	Tipo C			
SP 116	territorio comunale di Magherno	Tipo C			