



**Comune di Moglia**

# PGT

**Variante Generale n°1/2020**

## Piano di Governo del Territorio

(Redatto ai sensi della L. R n°12 dell' 11 marzo 2005 e s.m.i.)

**Proposta di riadozione in attuazione delle delibere di Consiglio Comunale n. 11/2023 e n. 12/2023 del 20 aprile 2023**

Adottato dal Consiglio Comunale il con Delibera N° 27.aprile.2022.....  
09.....

Riadozione del Consiglio Comunale il con Delibera N° .....

Approvato dal Consiglio Comunale il con Delibera N° .....

Pubblicazione BURL n. del .....

**Referenti istituzionali**

**Il Sindaco:** dott. Claudio Bavutti

**Il Segretario Comunale:** dott. Alessio Testoni

**Il Servizio Tecnico area urbanistica** RUP arch. Alessia Giovanelli  
arch. Ramona Savi

**Redattori**

**Progettista:**

arch. Luigi Moriggi

Iscritto Ordine A.P.P.C. MI n.7721  
Via Gianfranco Zuretti, 25  
20125 Milano (MI)  
Tel. 02.67391366

**Collaboratori:**

arch. Marco Maffezzoli  
arch. Sergio Toller  
arch. Carola Tosoni

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Redattore V.A.S.:** dott. biol. Gianluca Vicini

**Studi geologici e sismici**

**Redattore componente Geologica, Sismica, Idrogeologica:** ENGEO s.r.l.

VARIANTE GENERALE	REVISIONE PARZIALE
<b>3</b>	<b>3</b>
VAR. 2 2019 VAR. 1 2012 APPR. 2007	REV. 3 2023 REV. 2 2020 REV. 1 2013

TAV.	DESCRIZIONE
<b>DC</b>	<b>Disposizioni attuative comuni</b>
SCALA	

DATA  
GENNAIO 2024

Comune di Moglia (MN)

Piano di Governo del Territorio



Variante Generale n.3 Revisione n.3  
denominata “Variante 1/2020”

## DISPOSIZIONI ATTUATIVE COMUNI

<b>CAPO 1.</b>	<b>DISPOSIZIONI INIZIALI .....</b>	<b>7</b>
ART.1.	PREMESSA .....	7
ART.2.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	7
ART.3.	DOCUMENTO DI PIANO .....	7
ART.4.	PIANO DEI SERVIZI.....	7
ART.5.	PIANO DELLE REGOLE.....	8
ART.6.	RAPPORTI DEL PGT CON LA LEGISLAZIONE URBANISTICA .....	8
ART.7.	CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI COMUNI .....	8
<b>CAPO 2.</b>	<b>INDICI URBANISTICI E EDILIZI.....</b>	<b>9</b>
ART.1.	UNITÀ DI MISURA E DEFINIZIONI, CONDIZIONI COGENTI.....	9
ART.2.	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).....	9
ART.3.	SUPERFICIE FONDARIA (Sf).....	9
ART.4.	SUPERFICIE COPERTA (Sc).....	9
ART.5.	SUPERFICIE FILTRANTE (Sd).....	9
ART.6.	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) .....	10
ART.7.	VOLUME (V) .....	11
ART.8.	ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) .....	12
ART.9.	ALTEZZA DI FACCIATA (Hf).....	12
ART.10.	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It).....	12
ART.11.	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut).....	13
ART.12.	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDARIA (If) .....	13
ART.13.	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDARIA (Uf) .....	13
ART.14.	INDICE DI COMPENSAZIONE (Ic) .....	13
ART.15.	RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	13
ART.16.	VERIFICA DEGLI INDICI .....	13
<b>CAPO 3.</b>	<b>AMBITO EDIFICATORIO .....</b>	<b>15</b>
ART.1.	PRECISAZIONI E COGENZE.....	15
ART.2.	AMBITO EDIFICATORIO .....	15
ART.3.	AREA EDIFICABILE.....	15
ART.4.	AREA DI PERTINENZA .....	15
ART.5.	FABBRICATI ESISTENTI .....	15
<b>CAPO 4.</b>	<b>REGOLE SULLE DISTANZE .....</b>	<b>17</b>
ART.1.	REGOLE GENERALI .....	17
ART.2.	REGOLE DI MISURA.....	17
ART.3.	PARTI AGGETTANTI APERTE .....	17
ART.4.	PIANI ATTUATIVI.....	17
ART.5.	DISTANZA MINIMA TRA PARETI ANTISTANTI DI FABBRICATI .....	18
ART.6.	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE.....	19
ART.7.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ .....	20
ART.8.	COSTRUZIONE SUL CONFINE .....	21
ART.9.	DEROGHE ALLE DISTANZE MINIME .....	21
ART.10.	FORMALITÀ DEGLI ACCORDI.....	22
ART.11.	FRONTESPIZI NUDI.....	22

<b>CAPO 5.</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>23</b>
ART.1.	CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI. RINVIO.....	23
ART.2.	INTERVENTI DI AMPLIAMENTO .....	23
ART.3.	INTERVENTI PERTINENZIALI.....	23
ART.4.	INTERVENTI DI RIPRISTINO.....	23
<b>CAPO 6.</b>	<b>FUNZIONI PRIMARIE E COMPATIBILI .....</b>	<b>24</b>
ART.1.	VOCAZIONI FUNZIONALI O DESTINAZIONI D’USO .....	24
ART.2.	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	24
ART.3.	AGRICOLTURA .....	25
ART.4.	RESIDENZA .....	26
ART.5.	ATTIVITÀ DEL SETTORE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE .....	27
ART.6.	ATTIVITÀ DEL SETTORE TERZIARIO .....	29
ART.7.	ATTIVITÀ DEL SETTORE COMMERCIALE .....	31
ART.8.	NORME SPECIFICHE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI .....	32
ART.9.	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO .....	36
ART.10.	DESTINAZIONI PRINCIPALI, COMPLEMENTARI, ACCESSORIE E COMPATIBILI, DESTINAZIONI ESCLUSE .....	36
ART.11.	DISPOSIZIONE GENERALE. DESTINAZIONI FUNZIONALI ESCLUSE DA TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE .....	37
<b>CAPO 7.</b>	<b>PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO, STRADE E FASCE DI RISPETTO STRADALE .....</b>	<b>39</b>
ART.1.	PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO E ZONE DI RISPETTO.....	39
ART.2.	ZONE PER LA MOBILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	39
ART.3.	STRADE: CLASSIFICAZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI .....	40
ART.4.	INTERSEZIONI STRADALI: DISCIPLINA.....	40
ART.5.	FASCE DI RISPETTO STRADALE: DISCIPLINA .....	40
ART.6.	STAZIONI DI SERVIZIO: DISCIPLINA.....	42
ART.7.	VIABILITÀ PUBBLICA O DI USO PUBBLICO DI NUOVO IMPIANTO .....	42
<b>CAPO 8.</b>	<b>AREE E FASCE DI RISPETTO: NORME DI CARATTERE COGENTE.....</b>	<b>44</b>
ART.1.	RISPETTI STRADALI E ACCESSI .....	44
ART.2.	AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	44
ART.3.	AREE INTERESSATE DA ELETTRODOTTI .....	45
ART.4.	ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE .....	45
ART.5.	ZONE DI RISPETTO AI POZZI PER ACQUA AD USO IDROPOTABILE .....	46
ART.6.	FASCE DI RISPETTO DEI METANODOTTI .....	46
ART.7.	FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D’ACQUA E DALLE VASCHE DI LAMINAZIONE.....	46
ART.8.	FUNZIONE ECOLOGICA.....	47
ART.9.	DISPOSIZIONI RECANTI NORME IN TEMA DI DISTANZE. RINVIO .....	47
ART.10.	FASCIA DI SALVAGUARDIA E MITIGAZIONE INTERFUNZIONALE .....	47
<b>CAPO 9.</b>	<b>DISPOSIZIONI NORMATIVE SPECIFICHE .....</b>	<b>49</b>
ART.1.	INTERVENTI EDILIZI .....	49
ART.2.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	49
ART.3.	RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	52
ART.4.	FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE .....	53
<b>CAPO 10.</b>	<b>NORME TECNICHE GEOLOGICHE.....</b>	<b>55</b>
ART.1.	NORME TECNICHE GEOLOGICHE. RINVIO.....	55
<b>CAPO 11.</b>	<b>NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>57</b>

ART.1.	NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE. RINVIO .....	57
<b>CAPO 12.</b>	<b>PERICOLOSITÀ E VINCOLI.....</b>	<b>58</b>
ART.1.	FASCE FLUVIALI. ADEGUAMENTO DEL PGT AL P.A.I. E AL P.G.R.A. ....	58
ART.2.	VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO .....	60
ART.3.	RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	61
ART.4.	USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.....	61
ART.5.	UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT .....	62
ART.6.	DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PRIVATI E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE .....	62
ART.7.	PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E MODALITÀ REALIZZATIVE .....	64
<b>CAPO 13.</b>	<b>VERDE ARBORATO URBANO (VAU) .....</b>	<b>66</b>
ART.1.	IL VAU NELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	66
ART.2.	NATURA E OBIETTIVI DEL VAU.....	66
ART.3.	REGOLAMENTO DEL VAU .....	66
ART.4.	LOCALIZZAZIONE DEL VAU.....	66
ART.5.	CONVENZIONE DEL VAU .....	67
<b>CAPO 14.</b>	<b>AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO ORGANICO DI RICOSTRUZIONE (POR) .....</b>	<b>68</b>
ART.1.	DISPOSTI ATTUATIVI SUI POR .....	68
<b>CAPO 15.</b>	<b>RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE .....</b>	<b>69</b>
ART.1.	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA.....	69
ART.2.	DISPOSIZIONI “SPECIALI”: INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE .....	72
<b>CAPO 16.</b>	<b>PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA .....</b>	<b>79</b>
ART.1.	NORMA COGENTE E TEMPORANEA.....	79
<b>CAPO 17.</b>	<b>PREVENZIONE O MITIGAZIONE DEL RISCHIO DI ESPOSIZIONE AL GAS RADON .....</b>	<b>79</b>
ART.1.	DISPOSTI ATTUATIVI IN MATERIA DI GAS RADON .....	79
<b>CAPO 18.</b>	<b>GESTIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN CASO DI CALAMITÀ NATURALI O INCIDENTE RILEVANTE</b>	<b>80</b>
ART.1.	PREMESSE E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	80
ART.2.	SNELLIMENTI PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI D’URGENZA. RINVIO. ....	80
ART.3.	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI. RICONGIUNGIMENTO DELLE PRATICHE EDILIZIE IN INTERVENTI UNITARI DI RECUPERO.....	81
ART.4.	CONSERVAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DEROGHE IN MATERIA DI DISTANZE .....	82
ART.5.	DEROGA PER GLI EDIFICI IRRECUPERABILI.....	82



## DISPOSIZIONI ATTUATIVE COMUNI PGT

---

### Capo 1. **DISPOSIZIONI INIZIALI**

#### Art.1. **Premessa**

- 1.1.1 La presente raccolta contiene **Disposizioni Attuative Comuni** al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi. Si tratta di determinazioni la cui cogenza non è limitata alla durata temporale del Documento di Piano ma mantiene la sua efficacia nel tempo.

#### Art.2. **Piano di Governo del Territorio**

- 1.2.1 Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

#### Art.3. **Documento di Piano**

- 1.3.1 Il Documento di Piano identifica, in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi della pianificazione provinciale e della pianificazione regionale, le strategie di sviluppo per l'intero territorio comunale, l'incremento della capacità insediativa, i criteri perequativi e le aree di trasformazione, tenendo conto del quadro conoscitivo e dei fattori di potenzialità e di criticità anche in relazione allo Studio di Incidenza sui Siti di Interesse Comunitario e al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

#### Art.4. **Piano dei Servizi**

- 1.4.1 Il Piano dei Servizi stabilisce in coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano e con i caratteri specifici del territorio comunale i servizi urbanistici e i servizi di qualità, tenendo conto della dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi esistenti al 31 dicembre dell'anno precedente a quello dell'adozione del PGT, nonché della popolazione residente e gravitante sul Comune.

## Art.5. **Piano delle Regole**

1.5.1 Il Piano delle Regole disciplina, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, definendo specifiche normative e parametri urbanistici ed edilizi per i diversi tessuti insediativi con particolare attenzione agli immobili ricadenti nel tessuto storico e alle aree di particolare sensibilità e/o criticità paesaggistica, alle aree di completamento e alle aree soggette a permessi di costruire convenzionati.

## Art.6. **Rapporti del PGT con la legislazione urbanistica**

1.6.1 Il PGT è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale. Ogni modifica della legislazione urbanistica nazionale, oppure regionale, emanata anche in data successiva all'adozione e all'approvazione del PGT, ha efficacia sulle previsioni di Piano nei modi e nei tempi previsti dalle leggi stesse. L'Amministrazione Comunale è tenuta al rispetto di tali leggi, indipendentemente dall'avvenuto adeguamento degli elaborati del Piano.

## Art.7. **Campo di applicazione delle Disposizioni Comuni**

1.7.1 Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno scadenza dei termini di validità e possono essere sempre modificate, tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.





## Capo 2. **INDICI URBANISTICI E EDILIZI**

### Art.1. **Unità di misura e definizioni, condizioni cogenti**

2.1.1 Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

### Art.2. **Superficie territoriale (St)**

2.2.1 La superficie territoriale esprime, in mq, la superficie dell'intero ambito disciplinato dal Piano Attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, e comprende le aree destinate all'edificazione, nonché quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

### Art.3. **Superficie fondiaria (Sf)**

2.3.1 La superficie fondiaria esprime, in mq, la superficie dei lotti destinati all'edificazione, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali Piani Attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. Può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità.

### Art.4. **Superficie coperta (Sc)**

2.4.1 La superficie coperta, espressa in mq, è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, delle parti emergenti dal suolo e delimitate dal filo esterno dei muri perimetrali. Non influiscono sul calcolo della superficie coperta le parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda e simili) con oggetto non superiore a m 1,20 rispetto al filo della facciata.

### Art.5. **Superficie filtrante (Sd)**

2.5.1 La superficie filtrante, espressa in mq e denominata anche drenante, è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo, che può assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. In ogni lotto libero sottoposto alla realizzazione di una nuova costruzione, od in lotti già edificati soggetti a sistemazione dell'area scoperta, deve essere garantita una superficie filtrante non inferiore al 30% dell'area non coperta. La superficie filtrante deve essere sistemata a verde o comunque mediante soluzioni

filtranti alternative che garantiscono pregio ambientale e non compromettano la permeabilità del terreno, senza provocare inquinamento del sottosuolo. Per gli insediamenti produttivi la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 20% e solo in questi casi tale superficie può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo filtrante.

#### Art.6. **Superficie lorda di pavimento (Slp)**

2.6.1 La superficie lorda di un pavimento esprime, in mq, la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti.

2.6.2 **Edifici residenziali.** La superficie lorda complessiva di un edificio residenziale è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi. Nel caso di edifici con copertura piana la superficie del sottotetto viene computata nel calcolo della superficie lorda complessiva quando l'altezza netta interna è uguale o superiore a m 2,10. Nel caso di edifici con copertura a falde, la superficie del sottotetto non viene considerata quando si verificano tutte le seguenti condizioni: l'altezza interna netta non è superiore a m 0,80 in gronda; l'altezza interna netta non è superiore a m 3,30 nel punto più alto; la pendenza delle falde non è superiore al 50%. Qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come superficie lorda la parte di sottotetto avente altezza uguale o superiore a m 2,10. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della superficie lorda, non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza superiore a m 1,00. Il sottotetto viene comunque computato nella superficie lorda quando sia considerato abitabile a termini di leggi e regolamenti. Dal computo della superficie lorda di pavimento residenziale sono esclusi:

- A) la superficie di logge, portici e passaggi coperti di uso privato, quando essa non supera il 20% della superficie lorda complessiva; in caso contrario si computa la parte eccedente tale limite;
- B) portici e passaggi coperti di uso pubblico o collettivo, purché espressamente vincolati a tale uso;
- C) balconi e terrazzi;
- D) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine e simili) sia interne che

esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

- E) spazi destinati ad autorimessa, nella misura di mq 1,00 ogni mc 10,00 di volume.

2.6.3 **Edifici produttivi.** La superficie lorda complessiva di un edificio produttivo (edilizia artigianale, commerciale, direzionale, alberghiera e simili) è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi. Viene computata la superficie dei locali di sottotetto la cui altezza nel punto più alto sia uguale o superiore a m 2,10. Dal computo della superficie lorda di pavimento produttiva sono esclusi:

- A) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- B) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- C) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine e simili) sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

2.6.4 Tutte le superfici escluse dal calcolo della S<sub>lp</sub> concorrono comunque al calcolo del rapporto di copertura (R<sub>c</sub>), nonché del contributo di costruzione quando dovuto.

## Art.7. **Volume (V)**

2.7.1 Il volume complessivo di un edificio, espresso in mc, è uguale alla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna. Nel caso in cui queste quote siano variabili lungo il perimetro

dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote più basse.

2.7.2 Nel caso di piano con copertura inclinata, compresi i sottotetti utilizzabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna.

2.7.3 Il volume di portici, logge e passaggi coperti di uso privato, autorimesse e volumi tecnici viene calcolato, con metodo analogo a quello previsto per i volumi chiusi, solo quando la loro superficie viene computata nel calcolo della  $S_{lp}$  e limitatamente alla parte computata.

#### Art.8. **Altezza dell'edificio (H)**

2.8.1 L'altezza dell'edificio, espressa in m, è pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media. Nel caso in cui il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna sia a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote esterne più basse.

#### Art.9. **Altezza di facciata (H<sub>f</sub>)**

2.9.1 L'altezza di facciata, espressa in m, è l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommità dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna. Nel caso in cui tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

#### Art.10. **Indice di fabbricabilità territoriale (I<sub>t</sub>)**

2.10.1 L'indice di fabbricabilità territoriale si esprime in mc/mq e rappresenta il volume (V) massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale (S<sub>t</sub>).

**Art.11. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

2.11.1 L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in mq/mq e rappresenta la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni unità di superficie territoriale (St).

**Art.12. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

2.12.1 L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in mc/mq e rappresenta il volume (V) massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

**Art.13. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

2.13.1 L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in mq/mq e rappresenta la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

**Art.14. Indice di compensazione (Ic)**

2.14.1 L'indice di compensazione è l'indice che può essere previsto per le aree da destinare prevalentemente a servizi pubblici e che esprime i diritti edificatori (mc/mq; mq/mq) trasferibili in altre aree edificabili soggette a pianificazione attuativa a fronte della cessione gratuita delle stesse aree destinate a servizi pubblici. Lo stesso indice sarà utilizzato anche per la cessione onerosa dei diritti volumetrici di proprietà pubblica ai privati che lo utilizzeranno solo negli ambiti o tessuti in cui ciò è specificatamente previsto dal PGT.

**Art.15. Rapporto di copertura (Rc)**

2.15.1 Il rapporto di copertura esprime in termini percentuali il rapporto tra la superficie coperta (Sc) di un edificio e la superficie fondiaria (Sf) oggetto dell'intervento edificatorio.

**Art.16. Verifica degli indici**

2.16.1 Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo articolo 3, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire. Le disposizioni di legge che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature

e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Le convenzioni dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.

2.16.2 La verifica urbanistica a corredo delle partiche edilizie deve contemplare lo sviluppo analitico dei calcoli e gli schemi grafici quotati necessari al controllo della correttezza delle quantità computate.



## Capo 3. **AMBITO EDIFICATORIO**

### Art.1. **Precisazioni e cogenze**

3.1.1 Si forniscono di seguito precisazioni in relazione all'ambito edificatorio e all'area di pertinenza.

### Art.2. **Ambito edificatorio**

3.2.1 Per ambito edificatorio si intendono le porzioni di territorio costituenti unità fabbricabili e possono comprendere aree non edificate, da edificare e costruzioni da trasformare secondo le prescrizioni del PGT.

### Art.3. **Area edificabile**

3.3.1 Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche da asservire ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PGT.

### Art.4. **Area di pertinenza**

3.4.1 L'area di pertinenza è definita ed individuata come segue, con gli effetti in appresso indicati. Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da Piano Attuativo o da atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal Piano Attuativo o dall'atto di programmazione stessi.

### Art.5. **Fabbricati esistenti**

3.5.1 Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del PGT si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume, della Slp o della Sc. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che, alla suddetta data, erano della medesima proprietà.

- 3.5.2 L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati nelle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole oppure nel Piano Attuativo o nell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- 3.5.3 All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, il richiedente è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché l'area di pertinenza.





## Capo 4. **REGOLE SULLE DISTANZE**

### Art.1. **Regole generali**

- 4.1.1 La distanza minima tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà, è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso, ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.
- 4.1.2 L'obbligo di rispetto delle distanze minime è relativo ad ogni singola distanza minima prevista dalla legislazione nazionale e regionale, nonché dal PGT. Il rispetto di una particolare distanza minima non esime dal rispetto di ogni altra norma e distanza minima prevista dalla legislazione nazionale e regionale, nonché dal PGT.

### Art.2. **Regole di misura**

- 4.2.1 La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime alla parete antistante.
- 4.2.2 La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al confine di proprietà dell'infrastruttura viaria.
- 4.2.3 La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

### Art.3. **Parti aggettanti aperte**

- 4.3.1 Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto delle parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, pensiline e simili) la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m 1,20. Qualora la sporgenza dovesse risultare superiore al predetto limite di m 1,20, l'intero elemento aggettante concorre alla verifica delle distanze.

### Art.4. **Piani Attuativi**

- 4.4.1 Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o di Piani Attuativi convenzionati o permessi di costruire convenzionati con progetto

planivolumetrico. Rimane fermo l'obbligo di rispetto delle norme e delle distanze minime previste dalla legislazione nazionale e regionale. Qualora per lo specifico ambito di PGT, sia prescritto il rispetto della cortina esistente o dell'allineamento prevalente, il relativo obbligo è derogabile in sede di piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, su parere della Commissione per il Paesaggio.

#### Art.5. **Distanza minima tra pareti antistanti di fabbricati**

- 4.5.1 La distanza minima tra pareti antistanti di fabbricati è vincolante. Sono fatte salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi.
- 4.5.2 **Regola generale.** Su tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraalzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima tra pareti antistanti di fabbricati pari all'altezza di facciata del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.
- 4.5.3 **Disposizioni per gli ambiti NAF e T1.** Nel nucleo di antica formazione (NAF) e nell'ambito T1, come definiti nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT, per interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, qualora non sia rispettata la regola generale di cui al precedente paragrafo 4.5.2, è prescritta una distanza minima tra pareti antistanti di fabbricati pari a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Nel caso di mancato rispetto della regola generale di cui al precedente paragrafo 4.5.2, devono comunque essere rispettate le altezze dei volumi edificati preesistenti.
- 4.5.4 Nel nucleo di antica formazione (NAF) e nell'ambito T1, come definiti nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT, per gli interventi di nuova costruzione, qualora esista una cortina edilizia, è prescritto il rispetto della medesima cortina. Nel caso di mancato rispetto della regola generale di cui al precedente paragrafo 4.5.2, è necessario procedere mediante titolo edilizio convenzionato.
- 4.5.5 **Disposizioni per le case plurifamiliari a patio o a corte.** Nelle case plurifamiliari a patio o a corte, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraalzo e di ristrutturazione

edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, qualora non sia rispettata la regola generale di cui al precedente paragrafo 4.5.2, è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti di un medesimo fabbricato pari all'altezza della parete più alta. Sono fatte salve le norme sui cortili, le chiostrine e i cavedi stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### Art.6. **Distanza minima dalle strade**

##### 4.6.1 **Distanza minima dalle strade all'interno dei centri abitati.**

**Regola generale.** Su tutto il territorio comunale, purché all'interno dei centri abitati, fatte salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a:

- A) m 5,00, per strade di larghezza non superiore a m 7,00;
- B) m 7,50 per strade di larghezza superiore a m 7,00 e non superiore a m 15,00;
- C) m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

4.6.2 È fatta salva la maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT.

4.6.3 **Regole di misura della larghezza delle strade.** La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento. Per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o altro progetto o strumento che la definisce. In ogni caso la larghezza stradale si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali, nonché delle eventuali fasce verdi che vi siano eventualmente comprese.

4.6.4 **Disposizioni per gli ambiti NAF e T1.** Nel nucleo di antica formazione (NAF) e nell'ambito T1, come definiti nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade.

- 4.6.5 Nel nucleo di antica formazione (NAF) e nell'ambito T1, come definiti nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT, per gli interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della cortina esistente o dell'allineamento prevalente esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.
- 4.6.6 **Disposizioni per gli ambiti del TUC non compreso negli ambiti NAF e T1.** Nei tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale o non residenziale, fatta eccezione per gli ambiti NAF e T1, come definiti nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) almeno pari a quanto previsto all'art. 4.6.1 delle presenti disposizioni. Qualora, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada, esista un allineamento prevalente, è data facoltà di rispettare il medesimo allineamento.
- 4.6.7 **Distanza minima delle strade all'esterno dei centri abitati.** **Rinvio.** Si rinvia ai Capi 7 e 8 delle presenti disposizioni, recanti norme in tema di distanze di rispetto dai confini stradali all'esterno dei centri abitati.
- 4.6.8 **Distanze all'interno negli ambiti destinati all'agricoltura.** Negli ambiti di PGT destinati all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade, salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole o a quanto stabilito dai Capi 7 e 8 delle presenti disposizioni, pari a m 15,00.
- 4.6.9 **Codice della Strada.** Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT qualora comportino maggiore distanza dalle strade.

#### Art.7. **Distanza minima dai confini di proprietà**

- 4.7.1 **Regola generale.** Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5,00. Per gli edifici di altezza superiore a m

10,00, detta distanza minima deve essere incrementata della metà della maggiore altezza rispetto a m 10,00. Deroga alle distanze dai confini di proprietà, nei limiti imposti dal Codice Civile, è ammessa con l'assenso dei soggetti confinanti, formalizzato con atto registrato.

#### **Art.8. Costruzione sul confine**

4.8.1 È consentita la costruzione sul confine (salvi eventuali diritti dei terzi) nei seguenti casi:

- A) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista esclusivamente in aderenza al fabbricato esistente;
- B) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo edilizio o di progetto unitario, previo accordo registrato e trascritto;
- C) ove sussista un accordo fra privati confinanti registrato e trascritto. È fatta salva la disciplina sulle distanze minime tra fabbricati, con le deroghe di cui alle presenti disposizioni.

#### **Art.9. Deroghe alle distanze minime**

4.9.1 In aggiunta a quanto ammesso per le costruzioni a confine nelle presenti disposizioni, sono altresì ammesse le seguenti deroghe:

- A) È possibile realizzare isolamenti a cappotto finalizzati all'adeguamento dei fabbricati esistenti, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. e dalle vigenti norme regionali in materia;
- B) È possibile realizzare manufatti pertinenziali, previo accordo dei privati confinanti registrato e trascritto a cura del richiedente, sulla linea del confine comune o a distanza minima non inferiore a m 1,50 dal confine, alle seguenti condizioni:
  1. siano destinati ad autorimesse coperte, tettoie, rustici ed altri simili usi pertinenziali;
  2. il loro volume non ecceda il 20% del volume del fabbricato principale di cui sono pertinenze;
  3. possiedano altezza massima all'estradosso massimo della copertura pari a m 3,00 e altezza massima interna pari a m 2,40;

4. possiedano caratteristiche estetiche e materiali, comunque in armonia con il paesaggio costruito contermini;
5. possiedano finestre solo dalla parte della proprietà attrice.

Il manufatto pertinenziale eretto ai sensi della presente norma non è soggetto all'imposizione della distanza minima dai confini e tra pareti antistanti di fabbricati, fatto salvo il rispetto della distanza minima di m 3,00 dalle pareti antistanti di fabbricati, compresi i fabbricati della medesima proprietà attrice. È fatto salvo il rispetto delle distanze minime non esplicitamente nominate nella presente previsione derogatoria.

In caso di deroga alle regole generali di cui ai paragrafi 4.5.2 (distanze tra pareti antistanti di fabbricati) e/o 4.7.1 (distanze dai confini), il titolo abilitativo edilizio è altresì subordinato all'istituzione di vincolo di pertinenza e di destinazione d'uso in forma notarile, registrato e trascritto a cura del richiedente.

- C) Per le cabine elettriche e per gli altri volumi fuori terra relativi ad opere di urbanizzazione primaria, sono ammesse, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, per ragioni di ordine tecnico, deroghe alle norme sulle distanze tra gli edifici e sulle distanze dai confini e dalle sedi stradali.

#### Art.10. **Formalità degli accordi**

4.10.1 Ogniqualvolta nelle presenti disposizioni viene prevista la possibilità di derogare alle norme sulle distanze dai confini e fra fabbricati mediante accordo fra privati confinanti, detto accordo deve essere stipulato mediante una convenzione notarile registrata e trascritta sui registri della proprietà immobiliare a cura del richiedente del titolo abilitativo edilizio.

4.10.2 Il titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione al Comune della convenzione notarile eventualmente necessaria, registrata e trascritta nelle modalità sopra indicate.

#### Art.11. **Frontespizi nudi**

4.11.1 Le fronti elevate totalmente o parzialmente a confine, o dalla parte del confine, dovranno essere architettonicamente rifinite come le altre fronti dell'edificio o del manufatto pertinenziale.



## Capo 5. **CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### Art.1. **Classificazione degli interventi. Rinvio.**

5.1.1 Gli interventi edilizi sul costruito sono individuati dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

### Art.2. **Interventi di ampliamento**

5.2.1 Sono interventi di ampliamento quelli che prevedono qualsiasi incremento del volume esistente.

5.2.2 Nei soli ambiti agricoli e limitatamente alle attrezzature e infrastrutture produttive di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., costituiscono ampliamento anche gli interventi che determinino incremento della superficie coperta esistente.

5.2.3 Tutti gli interventi di ampliamento sono da considerarsi interventi di nuova costruzione, ad eccezione dei casi di interventi pertinenziali regolati dalle presenti disposizioni e dei casi per i quali sussista una specifica disposizione di PGT.

### Art.3. **Interventi pertinenziali**

5.3.1 Sono considerati interventi pertinenziali la realizzazione di autorimesse esterne, di servizi igienici indispensabili, di piccoli magazzini per deposito di legna e utensili domestici, di centrali termiche e simili, se sono riferibili a un edificio principale residenziale presente sulla medesima area di pertinenza, purché il loro volume non ecceda il 20% del volume del fabbricato principale a destinazione residenziale.

### Art.4. **Interventi di ripristino**

5.4.1 Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, operati attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, a condizione che il relativo titolo abilitativo edilizio sia presentato entro tre anni dal crollo o dall'inizio dei lavori di demolizione.



## Capo 6. **FUNZIONI PRIMARIE E COMPATIBILI**

### Art.1. **Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso**

6.1.1 Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione. Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti, per ottenere il titolo abilitativo edilizio o per ottenere l'approvazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, devono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT.

6.1.2 Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo. Gli atti d'obbligo e le convenzioni a cui sono subordinati i titoli abilitativi edilizi, i Piani Attuativi o gli atti di programmazione negoziata devono essere stipulati in forma di atto notarile registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

### Art.2. **Classificazione delle destinazioni d'uso**

6.2.1 Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei:

- A) agricoltura;
- B) residenza;
- C) attività del settore industriale ed artigianale;
- D) attività del settore terziario;
- E) attività del settore commerciale;
- F) attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

6.2.2 Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi.



### Art.3. **Agricoltura**

- 6.3.1 Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola. Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo.
- 6.3.2 **Abitazioni agricole.** Per abitazioni s'intendono quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
- 6.3.3 **Stalle.** Per stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo sia produttivo aziendale; tali spazi si intendono così distinti:
- A) allevamenti familiari, quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia;
  - B) allevamenti aziendali, quelli destinati al commercio di animali vivi;
  - C) allevamenti industriali, quelli destinati alla produzione commerciale dei prodotti derivanti dall'allevamento.
- 6.3.4 **Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.** Si intendono gli spazi destinati alla prima trasformazione, allo stoccaggio, alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.
- 6.3.5 **Serre.** Per serre si intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della cultura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Sono costituite da elementi in legno, ferro o da altri materiali rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.
- 6.3.6 **Magazzini e silos.** Per magazzini e silos si intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi ecc.), e i locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

6.3.7 **Coltivazione della terra.** Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

6.3.8 Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili, fatte salve le attività commerciali limitate alla vendita dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda e su una superficie non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato, da ricavarsi all'interno degli edifici aziendali esistenti.

#### Art.4. **Residenza**

6.4.1 Comprende le abitazioni nonché le attrezzature ricettive e le abitazioni collettive.

6.4.2 **Abitazioni.** Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

A) sottotetti accessibili;

B) tavernette;

C) cantinole;

D) scale e locali comuni.

6.4.3 **Attrezzature ricettive.** Per attrezzature ricettive si intendono tutte le attività turistiche destinate al soggiorno temporaneo (come alberghi, pensioni, motel, villaggi turistici, campeggi, colonie estive, bed & breakfast, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde ecc. come individuato dalla vigente normativa statale e regionale).

6.4.4 **Abitazioni collettive.** Per abitazioni collettive si intendono strutture quali case dello studente, collegi, convitti, conventi, case alloggio, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, residenze sanitarie e simili con i relativi spazi di servizio.

6.4.5 Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili:

A) le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato;

B) le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività moleste e/o insalubri;

- C) la funzione religiosa, in specifici edifici o luoghi di culto, qualora debitamente censita dal Comune, nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

#### Art.5. **Attività del settore industriale ed artigianale**

6.5.1 Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni anche alimentari, alla produzione di servizi riconducibili al D.P.R. 30 settembre 2010, n. 160 e s.m.i., ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto merci per conto terzi. L'attività produttiva si distingue in attività industriale, artigianale e logistica. Quest'ultima è consentita solamente dove è espressamente individuata con la lettera "L".

A) **Industriale.** L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

B) **Artigianale.** L'attività artigianale si distingue in artigianato di produzione e artigianato di servizio.

1. **Artigianato di produzione.** L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia, la fornitura o la movimentazione di prodotti lavorati o semilavorati. Appartengono a questa categoria le attività della logistica.

2. **Artigianato di servizio.** L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di beni o di servizi che si rivolgono ad un mercato diffuso e capillare, ma limitato quanto a dimensioni spaziali e quanto a soggetti destinatari dell'offerta.

C) **Attività Logistica.** Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci e prodotti, intesa come attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio. Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – da spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o

all'altra delle due destinazioni d'uso. Sono escluse da tale destinazione d'uso le attività che comportino la vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. Tale destinazione si articola in due sottoclassi in relazione alle tipologia di flusso di utenze correlate al magazzino, comportanti, in genere, un differente carico urbanistico qualora sia: prevalentemente strumentale all'esercizio di attività produttiva o prevalentemente strumentale all'esercizio di attività commerciale.

6.5.2 Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono da ritenersi compatibili:

A) la residenza di servizio, alle seguenti condizioni:

1. Abitazioni pertinenziali: parametri urbanistici. È possibile realizzare abitazioni esclusivamente pertinenziali in numero non superiore a due alloggi per ciascun impianto, destinati all'uso del custode o del titolare dell'azienda. Per ogni impianto produttivo, ovvero per ogni lotto produttivo, la Slp destinata ad abitativo/residenziale è sottoposta al rispetto congiunto dei due parametri che seguono:
  - I. la Slp, intesa come quantità cumulativa massima, non deve superare mq 200,00 (duecento);
  - II. la Slp destinata ad abitativo/residenziale non deve comunque superare il 25% della Slp del complesso destinato a produttivo di cui costituisce pertinenza.
2. Abitazioni pertinenziali: tempi di realizzazione. Le abitazioni pertinenziali devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente al fabbricato produttivo di cui costituiscono pertinenza.
3. Abitazioni pertinenziali: caratteri morfologici. Le abitazioni pertinenziali devono essere costruite in aderenza con le strutture produttive o integrate all'interno di queste ultime, comunque con caratteri stilistici adeguati alla complessità dell'insieme architettonico.
4. Abitazioni pertinenziali: vincolo notarile. Le abitazioni pertinenziali devono essere legate all'attività tramite vincolo di pertinenza in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

B) le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali;

C) le attività del settore commerciale limitatamente a:

1. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
2. attività artigianali alimentari di cui alla L.R. 30 aprile 2009, n. 8;
3. spacci aziendali;
4. attività di trattenimento riconducibili alla disciplina del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 TULPS;
5. attività di palestre e/o piscine;
6. attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse;
7. attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori, toelettature di animali ed analoghe.

6.5.3 **Depositi a cielo aperto.** Per depositi a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito 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 edilizi ecc.).

#### Art.6. **Attività del settore terziario**

6.6.1 Comprende le attività di servizi di carattere direzionale (per esempio del credito, delle assicurazioni, dei servizi finanziari ecc.), professionale, assistenziale e/o afferenti alla fornitura di altra prestazione, anche a carattere intellettuale di cui al D.Lgs. 23 marzo 2010, n. 59, così come di seguito definite.

- A) **Uffici e studi professionali.** Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico; comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
- B) **Complessi terziari e direzionali.** Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di

terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

**C) Attività turistico ricettiva.** È l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione. Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti ecc.), sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione ecc.).

**D) Attività turistico ricettiva all'aria aperta.** Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

6.6.2 Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili:

**A)** la residenza di servizio, alle medesime condizioni previste per la residenza di servizio delle attività del settore artigianale e industriale;

**B)** le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio;

**C)** le attività del settore commerciale limitatamente a:

1. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
2. attività artigianali alimentari di cui alla L.R. 30 aprile 2009, n. 8;
3. esercizi di vendita di tipologia vicinato;
4. attività di trattenimento riconducibili alla disciplina del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 TULPS;
5. attività di palestre e/o piscine;
6. attività di agenzie d'affari di cui al R.D. 18 giugno 1931, n. 773 TULPS;
7. attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse;

8. attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori, toelettature di animali ed analoghe.

#### Art.7. **Attività del settore commerciale**

6.7.1 Comprende, oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio, tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale, ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande. L'insieme delle attività commerciali è come di seguito definito.

- A) **Esercizi pubblici.** S'intendono gli spazi destinati a ristorante, trattoria, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.
- B) **Commercio in esercizi di vicinato.** S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a mq 150,00 (centocinquanta), oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.
- C) **Commercio in medie strutture.** Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq 1.500,00 (millecinquecento).
- D) **Commercio in grandi strutture.** Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura, cioè con superficie di vendita superiore a mq 1.500,00 (millecinquecento).
- E) **Centro commerciale.** S'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- F) **Commercio all'ingrosso.** S'intendono 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.

6.7.2 Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili:

- A) la residenza di servizio, alle medesime condizioni previste per la residenza di servizio delle attività del settore artigianale e industriale;
- B) le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio;
- C) le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali.

#### **Art.8. Norme specifiche per le attività commerciali**

6.8.1 Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate:

- A) le attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci e le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- B) le attività di produzione finalizzate alla commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti.

6.8.2 Si considerano a destinazione d'uso commerciale gli spazi, costruiti o aperti, in cui si esercitano attività di vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

6.8.3 Non si considerano a destinazione d'uso commerciale i locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico; gli stessi locali possono essere individuati come uffici con destinazione terziario-direzionale.

6.8.4 Si considerano a destinazione d'uso commerciale gli spazi, costruiti o aperti, in cui si esercitano attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.



- 6.8.5 Non si considerano a destinazione d'uso commerciale i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti ecc.).
- 6.8.6 Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalle presenti norme):
- A) le “attività di erogazione diretta di servizi” in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi (esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e l'artigianato di servizio), quali le attività di: acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa ecc. (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano);
  - B) “artigianato per la produzione di servizi” (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano), a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico o la vendita dei prodotti;
  - C) “intrattenimento e spettacolo”, come locali notturni; come discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo ecc.; come bowling, bocciodromi ecc.; come cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.
- 6.8.7 Le attività che non rientrano tra quelle indicate o tra quelle ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.
- 6.8.8 In relazione alle destinazioni d'uso commerciali, si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme per le eventuali verifiche urbanistiche.
- 6.8.9 La **Superficie di vendita (Sv)** di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici,

spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale. Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

6.8.10 Per le serre, in cui si svolge attività di vendita connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse (Slp), mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

6.8.11 Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

6.8.12 Per le attività di vendita di merci ingombranti e a consegna differita, la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva, come previsto dal punto 2, comma 6, della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

6.8.13 In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio (ex art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n. 3).

6.8.14 Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio salvo non sia espressamente vietato. È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

6.8.15 Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

A) Alimentari. Sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;

B) Extra alimentari. Sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

- 6.8.16 **Attività commerciali escluse da tutto il territorio comunale.** Il PGT esclude da tutto il territorio comunale la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali. Le nuove medie strutture di vendita sono assoggettate alle condizioni di seguito esplicitate.
- 6.8.17 Condizioni per le attività commerciali nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale. All'interno delle aree a destinazione d'uso prevalentemente residenziale (nuclei di antica formazione, tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali) sono ammessi unicamente nuovi esercizi di vicinato fino a mq 150,00 di superficie di vendita.
- 6.8.18 **Condizioni per le attività commerciali nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva.** All'interno delle aree a destinazione d'uso prevalentemente produttiva (tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi) sono ammessi unicamente: a) nuovi esercizi di vicinato fino a mq 150,00 di superficie di vendita; b) nuove medie strutture di vendita fino a mq 1.500,00 di superficie di vendita, purché siano riferite alla vendita di prodotti merceologici non già venduti in strutture presenti sul territorio comunale; c) nuovi punti vendita all'ingrosso e punti vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, senza limitazione dimensionale, purché siano riferiti alla vendita di prodotti merceologici non già venduti in strutture presenti sul territorio comunale (la superficie adibita alla vendita al dettaglio non può comunque superare mq 150,00).
- 6.8.19 **Condizioni per le attività commerciali nelle aree agricole.** All'interno delle aree agricole sono ammessi unicamente nuovi esercizi di vicinato fino a mq 150,00 di superficie di vendita, esclusivamente per prodotti agricoli, salvo disposizioni specifiche del PGT.
- 6.8.20 **Tipologie di prodotti consentiti e vietati.** Con apposita delibera, l'Amministrazione Comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.
- 6.8.21 L'apertura di un esercizio di vendita con Sv inferiore o uguale a mq 150,00 è libera, tranne nei casi di vendita di prodotti alimentari freschi in ambiti o tessuti a carattere produttivo artigianale e industriale, e fatte salve specifiche norme del PGT.

**Art.9. Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico**

6.9.1 **Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.** Si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla Pubblica Amministrazione.

6.9.2 **Attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.** Si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o non gestiti dalla Pubblica Amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini, nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

**Art.10. Destinazioni principali, complementari, accessorie e compatibili, destinazioni escluse**

6.10.1 Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti, laddove non espressamente indicato, è valutata in sede di progetto edilizio od in sede di Piano Attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento. In ogni caso le destinazioni complementari o accessorie non potranno superare il 45% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio. Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.

6.10.2 I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale, oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo

servizio di un insediamento sportivo, oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio, né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa:

- A) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- B) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- C) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

6.10.3 Nei singoli ambiti o tessuti in cui si articola la normativa d'attuazione del PGT, vige il principio che è ammessa ogni attività non compresa fra quelle escluse. Il criterio di esclusione è quindi il criterio prioritario che configura l'ammissibilità di un'attività.

**Art.11. Disposizione generale. Destinazioni funzionali escluse da tutto il territorio comunale**

6.11.1 Come disposizione generale a valere su tutto il PGT, senza necessità di riporto per la caratterizzazione di ogni singolo ambito o tessuto, considerato il principio e la funzione ecologica del PGT e la difesa della salubrità dei cittadini, vista l'indagine epidemiologica effettuata sul Comune di Moglia dall'ASL Mantova e trasmessa in data 15/09/2015, devono considerarsi escluse da tutto il territorio comunale le seguenti funzioni e/o destinazioni funzionali:

- A) nuovi impianti da adibirsi ad allevamenti suinicoli (per *nuovo impianto* è da intendersi la realizzazione di un nuovo manufatto atto ad accogliere il bestiame ai fini zootecnici);
- B) attività industriali o artigianali di stoccaggio, trattamento e/o depurazione di rifiuti solidi o liquidi pericolosi e non pericolosi, ad eccezione dell'impianto di depurazione pubblico.



## Capo 7. **PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO, STRADE E FASCE DI RISPETTO STRADALE**

### Art.1. **Perimetro del centro abitato e zone di rispetto**

- 7.1.1 La tavola DP 06 – "Località abitate e nuclei di antica formazione" individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) e della Circolare Ministero LL.PP. del 29/12/1997, n. 6709/97, il perimetro del centro edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al PGT.
- 7.1.2 La tavola DP 09 – "Carta dei vincoli e fasce di rispetto" individua le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti o infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

### Art.2. **Zone per la mobilità e fasce di rispetto stradale**

- 7.2.1 Le zone dedicate alla mobilità e le fasce di rispetto stradale sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente, nonché alla creazione del nuovo assetto viario.
- 7.2.2 Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di corsie di servizio, all'ampliamento delle sedi stradali, alla realizzazione di parcheggi pubblici e di percorsi ciclopedonali, nonché alla piantumazione e alla sistemazione a verde.
- 7.2.3 Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:
- A) le strade;
  - B) le intersezioni;
  - C) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.
- 7.2.4 L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PGT ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

**Art.3. Strade: classificazione e riferimenti normativi**

7.3.1 Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada), le strade sono classificate come segue:

- A) Tipo A: Autostrada;
- B) Tipo B: Strada extraurbana principale;
- C) Tipo C: Strada extraurbana secondaria;
- D) Tipo D: Strada urbana di scorrimento;
- E) Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- F) Tipo F: Strada locale.

7.3.2 Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni e le descrizioni di cui all'art. 1 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada).

7.3.3 Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovranno osservare i limiti imposti dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

7.3.4 Per le zone da attuare con Piano esecutivo, le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle tavole del PGT.

**Art.4. Intersezioni stradali: disciplina**

7.4.1 Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

**Art.5. Fasce di rispetto stradale: disciplina**

7.5.1 Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, aree per impianti carburanti e relative attrezzature, nonché alla conservazione dello stato naturale.



- 7.5.2 Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra. Per gli edifici esistenti ricadenti entro le fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- 7.5.3 Nelle fasce di rispetto stradale è tuttavia ammessa, previa autorizzazione o approvazione degli Enti proprietari o competenti, la costruzione dei seguenti manufatti: cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; parcheggi scoperti a raso; opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080; ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità; accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità; impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori; impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.
- 7.5.4 Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nella tavola DP 09 – “Carta dei vincoli e fasce di rispetto” del PGT; laddove le fasce non siano precisate graficamente, valgono le prescrizioni del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) integrato dal D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 e s.m.i. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di Piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati.
- 7.5.5 Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che all'interno dei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).
- 7.5.6 Laddove specificatamente classificate nelle tavole di Piano, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola a cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

**Art.6. Stazioni di servizio: disciplina**

7.6.1 Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (benzina e gas) e servizi accessori possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale rispettando i seguenti indici e parametri urbanistici:

- A) Sf massima = mq 2.500,00 (duemilacinquecento);
- B) per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio: Rc = 25%; H max = m 4,50;
- C) per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale: Rc = 35% (in aggiunta alla superficie coperta dalle costruzioni di cui sopra); H max = da definirsi in rapporto al contesto e comunque non superiore a m 5,50.

7.6.2 Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato. Da tale scelta localizzativa è escluso il tessuto consolidato e gli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale del Documento di Piano. La medesima esclusione vale per gli impianti di lavaggio veicoli di qualsiasi genere.

7.6.3 I distributori di carburanti e gli impianti di lavaggio esistenti nelle aree a destinazione d'uso prevalentemente residenziale (nuclei di antica formazione, tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali) sono da considerarsi attività incongrue rispetto ai tessuti esistenti e alla viabilità e quindi i rispettivi atti abilitativi, licenze d'uso, convenzioni non saranno rinnovabili né trasferibili ad altri gestori.

**Art.7. Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto**

7.7.1 Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili devono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- A) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere urbano e/o all'interno del perimetro del centro abitato e/o all'interno dei comparti di trasformazione urbanistica, è fissata pari a m 10,00, con sede della carreggiata di almeno m 6,00, oltre banchine laterali

di m 0,50 e marciapiedi di almeno m 1,50; la sede della carreggiata è elevata a m 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;

- B) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere extra urbano e/o al di fuori del perimetro del centro abitato, è fissata in m 9,00, con sede della carreggiata di almeno m 7,00, oltre banchine laterali di m 1,00;
- C) nel caso di nuova viabilità a senso unico, la larghezza minima della carreggiata è fissata in m 3,50;
- D) possono essere ammesse deroghe per la viabilità all'interno del tessuto urbano consolidato per la salvaguardia dei profili e delle cortine stradali esistenti;
- E) le piste ciclabili devono essere realizzate a regola d'arte, con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a m 1,50, se ad unico senso di circolazione, e non inferiore a m 2,50, se a doppio senso, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

7.7.2 Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).



## Capo 8. **AREE E FASCE DI RISPETTO: NORME DI CARATTERE COGENTE**

### Art.1. **Rispetti stradali e accessi**

8.1.1 Ai sensi dell'art. 57 "Prescrizioni in materia di rispetto stradale" degli Indirizzi Normativi del PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) si riportano le seguenti norme di carattere cogente:

#### ***Distanze di rispetto dai confini stradali***

1. Ai sensi del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada (CdS), D.P.R. 495/1992, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a. 60 m per le strade di tipo A; b. 40 m per le strade di tipo B; c. 30 m per le strade di tipo C; d. 20 m per le strade di tipo F; e. 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

2. Tali distanze devono essere osservate anche all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (PGT) sia a salvaguardia dei manufatti viari e degli interventi di manutenzione e/o potenziamento che per una corretta relazione tra gli stessi e gli ambiti di sviluppo insediativo.

3. Si richiama inoltre l'ottemperanza a quanto previsto dal D.P.R. 142/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26/11/95, n. 447" in materia di fasce di pertinenza acustica, e dalla L.R. n. 13/2001 (art. 5, comma 3) e successivi adempimenti attuativi.

#### ***Accessi alle strade extraurbane***

Tutti i nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale devono essere aperti secondo modalità da concordare preventivamente, di concerto con l'Ufficio di Piano, e con l'Ufficio Concessioni della Provincia il quale provvederà a rilasciare la necessaria Autorizzazione.

### Art.2. **Aree di rispetto cimiteriale**

8.2.1 Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici, nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni, che non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno, e che siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. La posa di suddetti manufatti sarà preventivamente accompagnata da atto d'obbligo unilaterale che preveda la rimozione del manufatto su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, con

l'esclusione di ogni tipo di indennizzo. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dalle norme vigenti ed in particolare dalla redazione del Piano Regolatore Cimiteriale.

8.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza modifiche della sagoma.

### **Art.3. Aree interessate da elettrodotti**

8.3.1 Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni, comunque destinate, che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone.

8.3.2 Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'Ente gestore dell'elettrodotto. Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza modifiche della sagoma. L'esatta dimensione dell'area di rispetto dovrà essere richiesta all'Ente gestore in riferimento alla specifica zona di intervento edilizio.

### **Art.4. Zona di rispetto del depuratore**

8.4.1 Per gli impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità di larghezza non inferiore a 100 metri, da misurarsi a partire dai confini dell'area di pertinenza dell'impianto. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali, barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

8.4.2 Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche con modifiche della sagoma. Motivate esigenze di edificabilità - ferma restando la sussistenza delle condizioni di salubrità e sicurezza e in conformità alle normative di settore - potranno essere soddisfatte, in "parziale deroga" a quanto suddetto, con il parere positivo di ATS alla singola proposta attuativa, e con la messa in atto delle necessarie opere di mitigazione.

**Art.5. Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile**

- 8.5.1 Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di Piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame, si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.
- 8.5.2 Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200,00 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni delle norme vigenti. Costituisce *zona di tutela assoluta* la fascia di 10 mt di raggio dal punto di captazione, nella quale vige il divieto assoluto all'edificazione. Nella *zona di rispetto* – fascia che intercorre tra i predetti 10 mt e i 200 mt di raggio – sono vietate. Le opere di cui art. 94 c.mma 4 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e, per gli edifici esistenti ivi ricadenti sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con aumento di volume e ampliamento, oltre ad interventi di nuova costruzione.

**Art.6. Fasce di rispetto dei metanodotti**

- 8.6.1 Sono vietate, in generale, nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1<sup>a</sup> specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di Piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui alle norme vigenti, fatto salvo il parere del gestore dell'infrastruttura. Entro la fascia di rispetto sono ammesse le opere e le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione secondo le norme specifiche di settore.

**Art.7. Fasce di rispetto dai corsi d'acqua e dalle vasche di laminazione**

- 8.7.1 Al di fuori del centro abitato, entro le fasce di rispetto individuate in cartografia di Piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di m 10,00 dal reticolo idrico e dalle vasche così dette di laminazione, che sono parte integrante delle reti idriche di scolo e bonifica. Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza modifiche della sagoma.

**Art.8. Funzione ecologica**

8.8.1 La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde di rispetto nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree adibite a verde nelle aree private.

**Art.9. Disposizioni recanti norme in tema di distanze. Rinvio**

8.9.1 Si rinvia al Capo 4 delle presenti disposizioni recanti norme in tema di distanze.

**Art.10. Fascia di salvaguardia e mitigazione interfunzionale**

8.10.1 Comprendono le zone di rispetto stradale, cimiteriale e fluviale, dei corsi d'acqua e interfunzionale dimensionate e localizzate secondo la normativa vigente in materia.

8.10.2 In caso di contrasto di piano e le norme tecniche o la legislazione vigente, prevalgono queste ultime.

8.10.3 Tali aree sono adibite alle funzioni relative alle destinazioni d'uso previste nelle zone immediatamente adiacenti, e sono computabili nel calcolo del volume edificabile, secondo le densità ammesse per le varie zone. In tali zone sono vietate le nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione.

8.10.4 All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione di qualsiasi edificio; in tali zone sono consentite opere quali: impianti di illuminazione pubblica, sostegni di linee telefoniche ed elettriche, servizi canalizzati, stazioni di servizio e distributori di carburante, purchè realizzati con materiale leggero e smontabile.

8.10.5 I vincoli di cui sopra, quando derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale e nazionale, risultano automaticamente modificati quanto vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle aree eventualmente non più vincolate, si applicano le norme e le destinazioni previste dal PGT e, in mancanza di norme specifiche, quelle relative alle zone agricole.

- 8.10.6 Le aree di rispetto dei corsi d'acqua possono essere utilizzate per l'ampliamento degli stesse.
- 8.10.7. Le aree di rispetto interfunzionale sono individuate con apposito simbolo all'interno delle zone omogenee al fine di stabilire distanze di salvaguardia fra edifici contenenti attività fra loro incompatibili dal punto di vista dell'inquinamento acustico, olfattivo, visivo, dell'aria, del suolo, ecc. In tali aree la nuova edificazione e gli interventi di modifica edilizia e funzionale degli edifici esistenti sono soggetti alla valutazione preventiva delle incompatibilità da parte del comune, unitamente con gli enti preposti al controllo sanitario ed alle relative prescrizioni. Tali aree vengono preferibilmente individuate per gli standard di legge al servizio di insediamenti produttivi e residenziali. L'Amministrazione Comunale può richiedere che tali aree vengano sistemate a verde e piantumate con essenze opportune.
- 8.10.8 In tutti i casi è possibile ampliare una tantum, per motivate esigenze igieniche, sanitarie e tecnologiche, le costruzioni esistenti, per una superficie lorda del 20% rispetto all'esistente, con un massimo di 100 mq.





## DISPOSIZIONI SPECIFICHE

---

### Capo 9. **DISPOSIZIONI NORMATIVE SPECIFICHE**

#### Art.1. **Interventi edilizi**

- 9.1.1 I Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire, anche convenzionati, con i relativi progetti e relazioni di corredo definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge, nonché quella di ampliamento (come definita al Capo 5 delle presenti disposizioni).
- 9.1.2 La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime o diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.
- 9.1.3 I titoli abilitativi edilizi, i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.

#### Art.2. **Permesso di Costruire Convenzionato**

- 9.2.1 Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo abilitativo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili con titolo abilitativo edilizio diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso. Tale disciplina è estendibile agli interventi edilizi all'interno dei NAF, come definito dalle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT, e nel tessuto consolidato.
- 9.2.2 Conseguentemente il Permesso di Costruire Convenzionato, con le modalità di cui al presente articolo, si rende necessario nei seguenti casi:
- A) Quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento

motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del Piano Attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;

- B) quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- C) qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale per recupero di aree a parcheggio e verde pubblico;
- D) qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, sia esplicitamente subordinato a Permesso di costruire convenzionato da disposizioni specifiche del PGT.

9.2.3 Qualora gli interventi possano essere attivati mediante S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) quale "equipollente titolo edilizio abilitativo", l'atto di convenzione potrà essere sostituito da atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi e trasciversi a cura del proponente, previa delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale, come indicato dalla normativa vigente.

9.2.4 Per "titolo abilitativo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente titolo abilitativo edilizio ai sensi della normativa vigente, sia corredato da specifico atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- A) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- B) cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard;
- C) osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o nell'uso degli immobili;

- D) osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento in funzione di salvaguardia tipologica e materica delle tipicità locali, soprattutto in ambiti paesaggisticamente sensibili o nell'edificato a carattere storico.
- 9.2.5 Le prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico potranno spingersi alla imposizione d'uso di materiali da costruzione che non alterino le tipicità locali.
- 9.2.6 In particolare, per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione, quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato:
- A) dall'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio;
  - B) dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti e corredato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o mitigazione ambientale, del deposito delle relative garanzie fideiussorie.
- 9.2.7 I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
- 9.2.8 Gli impegni di cui ai paragrafi precedenti saranno contenuti in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal Dirigente o dal Responsabile del Settore competente, per conto dell'Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. L'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- A) precedentemente approvato dal Dirigente o dal Responsabile del Settore competente;
  - B) richiamato espressamente nel titolo abilitativo edilizio alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo edilizio medesimo;

C) registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo edilizio, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

9.2.9 In sede di rilascio del permesso di costruire il Dirigente o Responsabile del Settore competente:

A) autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie;

B) determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete, riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

9.2.10 La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della disposizione di cui al presente articolo.

### Art.3. **Recupero abitativo dei sottotetti**

9.3.1 Per il recupero abitativo dei sottotetti si devono osservare i disposti della L.R. 27 dicembre 2005, n. 20 (Modifiche alla L.R. n. 12 del 2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti), nonché della L.R. 26 maggio 2017, n. 15.

9.3.2 Vengono esclusi dalla possibilità di applicazione della legge:

A) gli edifici posti nel NAF, come definito dalle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT, qualora il recupero comporti modifica della sagoma esistente (è fatta eccezione per la realizzazione di abbaini necessari per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione ed è fatta salva la possibilità di recuperare il sottotetto nell'ambito di Piani di Recupero);

B) gli edifici eventualmente ricadenti in zona di rispetto cimiteriale.

9.3.3 Ai sensi dell'art. 65, comma 1-ter della L.R. 27 dicembre 2005, n. 20, ogni intervento di recupero dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato all'obbligo di reperimento di spazi di parcheggio pertinenziali, nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

- 9.3.4 Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo di reperimento di spazi di parcheggio pertinenziali, si intende concessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio, nell'ambito dell'intero territorio comunale, previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., per metro quadrato di spazio di parcheggio da reperire
- 9.3.5 La realizzazione degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, nella misura prevista dalla vigente legislazione statale e regionale.

#### Art.4. **Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

- 9.4.1 Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area e, ove occorra, alla sua bonifica.
- 9.4.2 Le indagini, sono finalizzate ad accertare, in relazione alla qualità del suolo e del sottosuolo, l'esclusione, ovvero la presenza, di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.
- 9.4.3 Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espone in un progetto redatto da professionista abilitato. Il progetto è presente contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del citato progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con il Comune e l'ARPA, che provvederanno ad approvare il piano delle indagini.

- 9.4.4 Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata dal Comune e dall'ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.
- 9.4.5 Qualora i valori riscontrati nell'indagine, per almeno una delle matrici ambientali indagate, fossero superiori alla CSC, dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.



## Capo 10. **NORME TECNICHE GEOLOGICHE**

### Art.1. **Norme Tecniche Geologiche. Rinvio**

10.1.1 Le Norme Geologiche di Piano contengono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano e riportano, per ciascuna classe e/o sottoclasse, indicazioni sulle indagini di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici ed edilizi.

10.1.2 Copia della Relazione geologica e della Relazione geotecnica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., art. 38).

10.1.3 La normativa di riferimento, per le indagini geologiche e per le relazioni geologica e geotecnica da allegare ai Piani Attuativi ed ai progetti delle costruzioni, è contenuta nel Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»”.

10.1.4 La Relazione geologica comprende lo studio geologico per la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, per un intorno areale adeguato al tipo di opera ed al contesto geologico locale; essa illustra i lineamenti geomorfologici, stratigrafici, litologici, idrografici, idrogeologici e sismici locali.

10.1.5 La Relazione geotecnica comprende:

- A) la descrizione delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche, quando è richiesto dalle norme vigenti), eseguite in sito e/o in laboratorio, per la caratterizzazione e la modellazione geotecnica dell'area;
- B) le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, che devono permettere una adeguata caratterizzazione geotecnica del “volume significativo” del terreno, inteso come parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;
- C) l'identificazione dei parametri geotecnici appropriati ai fini progettuali;

- D) la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- E) le verifiche di sicurezza dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.
- 10.1.6 Le Norme Tecniche per le Costruzioni stabiliscono di adottare per le verifiche il metodo agli stati limite.
- 10.1.7 Le Norme Tecniche per le Costruzioni riguardano tutte le costruzioni. Comunque nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali.
- 10.1.8 Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale (PSL) del territorio comunale, sono stati individuati, con il 1° Livello di approfondimento, gli scenari di pericolosità sismica locale Z2 e Z4a, cartografati sulla Carta della Pericolosità Sismica Locale.
- A) Nelle aree di scenario Z2, per le costruzioni consentite dai vincoli esistenti (in particolare i vincoli idraulici posti dal PAI), dovranno essere obbligatoriamente realizzati, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° Livello così come definiti dalla normativa vigente.
- B) Nelle aree di scenario Z4a, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, è stato calcolato il fattore di amplificazione  $F_a$  prevedibile per il territorio comunale. Il valore di  $F_a$  calcolato risulta inferiore al valore di soglia comunale corrispondente stabilito dalla Regione Lombardia; perciò la normativa attuale è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi è possibile applicare lo spettro di risposta previsto dalla normativa vigente.
- 10.1.9 Si sottolinea infine che le indagini effettuate per il PGT e per i Piani Attuativi, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»".





## Capo 11. **NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE**

### Art.1. **Norme Geologiche di Attuazione. Rinvio**

11.1.1 Oltre alle Norme Generali sopra richiamate, entrano in vigore congiuntamente all'adozione del PGT le Norme Geologiche di Attuazione contenute nello Studio geologico a supporto della pianificazione comunale allegato al PGT.



## Capo 12. **PERICOLOSITÀ E VINCOLI**

### Art.1. **Fasce fluviali. Adeguamento del PGT al P.A.I. e al P.G.R.A.**

12.1.1 Nella Carta dei vincoli di cui all'elaborato PR.G.1 dello Studio Geologico a supporto della pianificazione comunale sono rappresentati i corsi d'acqua distinti, a seconda della loro appartenenza, nei seguenti reticoli idrici:

- A) Reticolo Idrico Principale;
- B) Reticolo Idrico del Consorzio di bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po;
- C) Reticolo Idrico del Consorzio di bonifica dell'Emilia Centrale;
- D) Reticolo Idrico Minore.

12.1.2 Tale distinzione è stata effettuata nel Documento di Polizia Idraulica redatto contestualmente allo Studio Geologico a supporto della pianificazione comunale, al quale si rimanda per la definizione e le norme delle rispettive fasce di rispetto.

12.1.3 Va tuttavia ricordato che, in attesa del parere positivo da parte dell'Ufficio Regionale competente e del successivo recepimento del Documento di Polizia Idraulica nello strumento urbanistico, su tutti i reticoli valgono le disposizioni di cui all'art. 96, lettera f), del R.D. 25 luglio 1904, n. 523. Questo stabilisce che sono vietati in modo assoluto "le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi".

12.1.4 Per il Fiume Secchia valgono le delimitazioni fissate dalle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (fasce A, B e C del P.A.I. – L. 18 maggio 1989, n. 183) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001.

12.1.5 Il quadro di riferimento normativo relativo alle aree assoggettate al P.A.I. è di seguito articolato e dettagliato per sintesi ed estratto.

12.1.6 Lo studio idrogeologico ha individuato principalmente le aree sottoposte a rischio idraulico e idrogeologico, definitivo o con limitazioni temporanee, ed aree ad elevato valore ambientale.

12.1.7 Nei documenti del PGT, in specificazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico, è definita, anche cartograficamente, limitatamente alla pianura ed ai fondi valle del bacino idrografico del fiume Po, l'individuazione delle Fasce fluviali ovvero di aree in cui avviene il deflusso delle portate fluviali e/o si possono verificare fenomeni d'inondazione con modalità, caratteristiche e tempi di ritorno differenti.

12.1.8 All'articolo 28 delle norme di attuazione del P.A.I., nella classificazione delle fasce si precisano le seguenti definizioni.

A) Fascia A: Fascia di deflusso della piena, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali", al Titolo II delle Norme di attuazione del P.A.I., ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

B) Fascia B: Fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Non è presente nel Comune di Moglia.

C) Fascia C: Area di inondazione per piena catastrofica, costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

12.1.9 Nella fascia di deflusso della piena si “persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza, assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra”.

12.1.10 Nella fascia di esondazione si “persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene,

unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali”.

12.1.11 Nell’area di inondazione per piena catastofica si “persegue l’obiettivo di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del P.A.I.”.

12.1.12 Le prescrizioni, i divieti, i vincoli e le linee guida generali per le modalità d’intervento consentite nelle fasce A, B e C sono contenuti rispettivamente negli articoli 29, 30 e 31 delle norme di attuazione del Piano (P.A.I.).

## **Art.2. Valutazione di impatto paesistico**

12.2.1 In tutto il territorio comunale, fatte salve le aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, in base agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., i progetti aventi rilevanza edilizia e che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata, sono soggetti alla valutazione dell’impatto paesistico ai sensi delle norme del PTR-PPR, approvato con D.C.R. n. 951 del 19/01/2010.

12.2.2 Nei casi, sopra determinati, di assoggettamento a valutazione di impatto paesistico, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla D.G.R. n. 11045/2002 e sue successive integrazioni derivanti dal PTR-PPR approvato con D.C.R. n. 951 del 19/01/2010, tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante la determinazione dell’impatto paesistico dei progetti, valutato attraverso la combinazione della classe di sensibilità del sito e dell’incidenza del progetto.

12.2.3 La valutazione di impatto paesistico del progetto non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo e costituisce una fase interna al procedimento del titolo abilitativo edilizio.

12.2.4 Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, in base agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., la procedura preordinata al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica di cui all’articolo 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., sostituisce l’esame paesistico.

12.2.5 Nelle stesse aree la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla D.G.R. 2727/2011, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, emessa dall'Ente a cui è attribuita la competenza con atto autonomo e preliminare al titolo abilitativo edilizio.

### **Art.3. Rischio archeologico**

12.3.1 In ottemperanza alle indicazioni della competente Soprintendenza, dovrà essere attuata, qualora gli interventi edilizi comportino scavo all'interno dei nuclei storici degli abitati e/o laddove la letteratura scientifica segnali possibili rinvenimenti archeologici, la valutazione in sede di progetto preliminare del rischio archeologico ai fini dell'adozione delle misure di tutela a norma di legge.

### **Art.4. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamiento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche**

12.4.1 I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione che la rispettiva attività risulti consentita o assentita nei modi e attraverso gli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo edilizio ovvero, ove tale titolo non sia necessario, per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio.

12.4.2 L'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

12.4.3 Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio, nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare), né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti.

12.4.4 Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri

immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

#### **Art.5. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il PGT**

12.5.1 L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT e che sia in contrasto con le previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del Piano Attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

12.5.2 Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT e che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del Piano Attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

#### **Art.6. Disciplina dei parcheggi privati e modalità per la loro attuazione**

12.6.1 Per tutti i parcheggi privati di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.

12.6.2 I parcheggi privati sono da prevedersi a norma dell'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, dell'art. 2 della L. 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i., e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., in tutti gli interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro con vincolo tipologico e di quelli ricadenti nel NAF, come definito dalle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT. Nei predetti casi di esclusione, l'opportunità di prevedere spazi per i parcheggi privati sarà valutata in sede di presentazione dei progetti d'intervento, in rapporto al carico urbanistico esistente e indotto dal progetto, alle esigenze di salvaguardia degli impianti tipologici degli edifici, alla disponibilità di spazi idonei a tali usi nell'ambito degli immobili esistenti di valore storico-culturale.

12.6.3 Fermi restando i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni e

le Attività Culturali, nonché i vincoli introdotti dalla presente normativa di PGT per la salvaguardia degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, ambientale, nonché per la tutela del verde alberato e delle zone storiche, i proprietari di immobili possono realizzare nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi comunali, secondo i limiti e le modalità di cui all'art. 9 della L. 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 66 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. Nel caso di deroga agli strumenti urbanistici è consentita la realizzazione di una superficie di parcheggi privati purché non superiore al minimo previsto dalla Legge o dalle disposizioni del PGT. In questi casi le superfici da computare non sono comprensive di quelle realizzate conformemente al PGT. Per la realizzazione dell'intervento sarà necessario produrre vincolo di pertinenza in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare, relativo alla sola parte di fabbricato da eseguirsi in deroga alla normativa.

12.6.4 I parcheggi di pertinenza degli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo dell'insediamento commerciale in sede fissa.

12.6.5 **Dotazione di parcheggi pertinenziali per la residenza.** Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali di tipo privato per gli interventi di nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità abitative, vengono adeguate nelle quantità ai valori indicati dalla L. 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. a 1 mq ogni 10 mc di edificazione a destinazione residenziale, con un minimo di un posto auto per unità immobiliare caratterizzato da superficie minima pari a mq 14,00.

12.6.6 Il primo parcheggio privato dovrà essere coperto, gli ulteriori parcheggi eventualmente necessari potranno essere scoperti. Il parcheggio coperto dovrà essere previsto preferibilmente all'interno della sagoma dell'edificio principale. Il titolo abilitativo edilizio che contempla la realizzazione di detto posto auto coperto è subordinato alla consegna al Comune del vincolo di pertinenza in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare. Per gli edifici esistenti, il parcheggio coperto e non "pertinenziale", o volumetria residua, possono essere destinati ad

altro uso, purché ciò non contrasti con le destinazioni prevalenti delle norme di zona e codicistiche.

**12.6.7 Dotazione di parcheggi pertinenziali per le medie e le grandi strutture di vendita.** Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali non dovranno essere inferiori rispettivamente al 50% e al 100% della Slp dell'insediamento considerato.

**12.6.8 Dotazione di parcheggi pertinenziali nei casi residui.** Per gli edifici con destinazioni diverse da quelle di cui sopra, inclusi gli edifici per attività produttive industriali e artigianali e le strutture di vendita all'ingrosso, escluse le attività agricole, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali è stabilita in 1 posto auto per ogni addetto, pari a 12,5 mq + 10% per la viabilità, con un minimo di 50 mq.

**12.6.9** Le quantità prescritte ai precedenti punti sono comprensive degli spazi di manovra e di quelli destinati allo scarico e al carico delle merci. Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di sili meccanici, parcheggi sopraelevati ed altri analoghi impianti.

**12.6.10** Non sono in nessun caso derogabili le distanze dalle strade pubbliche e private d'uso pubblico.

#### **Art.7. Parcheggi di urbanizzazione primaria e modalità realizzative**

**12.7.1** Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano o nei Piani Attuativi del Piano delle Regole dovranno essere individuati parcheggi a lato della viabilità, disposti nella maniera più opportuna dal punto di vista progettuale (in linea, a pettine, in diagonale ecc.).

**12.7.2** L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la monetizzazione dell'area qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli stessi.

**12.7.3** Fatte salve le prescrizioni diverse eventualmente riportate nel PGT, le quantità minime di parcheggi di tipo pubblico, da calcolarsi al lordo dei muri, richieste per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, con riferimento agli interventi di nuova costruzione, sono quelle riportate nel seguente elenco:

A) Abitazioni: 20% della Slp;



- B) Abitazioni collettive: 20% della Slp;
- C) Piccoli uffici, studi professionali e servizi privati: 30% della Slp;
- D) Attività artigianali produttive e di servizio complementari alla residenza, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato: 60% della Slp;
- E) Grandi uffici e centri direzionali: 60% della Slp;
- F) Attività ricettive: 50% della Slp;
- G) Sale mostra, esposizioni, fiere: 60% della Slp;
- H) Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, stoccaggi, centro merci e funzioni doganali: 30% della Slp;
- I) Cinema, teatri e locali per lo spettacolo: 60% della Slp;
- J) Servizi sociali urbani e di quartiere: 50% della Slp;
- K) Attrezzature per lo sport: 15% della Superficie di intervento;
- L) Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali: 50% della Slp;
- M) Attrezzature tecnico-distributive, servizi tecnici urbani: 50% della Slp;
- N) Attrezzature per l'istruzione superiore: 50% della Slp;
- O) Attrezzature socio-sanitarie: 50% della Slp;
- P) Attrezzature culturali: 30% della Slp;
- Q) Distributori di carburante: 40% della Superficie di intervento;
- R) Artigianato di servizio: 20% della Slp;
- S) Artigianato produttivo: 30% della Slp;
- T) Attività industriali: 40% della Slp;
- U) Attività produttive agroalimentari e relativi impianti: 10% della Slp.



## DISPOSIZIONI E PROCEDIMENTI SPECIALI

### Capo 13. VERDE ARBORATO URBANO (VAU)

#### Art.1. Il VAU nella pianificazione del territorio

13.1.1 Nel rispetto degli obiettivi di incremento delle prestazioni ecologiche, di implemento della dotazione di verde urbano, del principio di incentivazione di cui all'art 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e della dottrina della L. 14 gennaio 2013, n. 10, il PGT promuove il mantenimento del verde esistente e l'attuazione di "verde arborato urbano", denominato con acronimo VAU.

#### Art.2. Natura e obiettivi del VAU

13.2.1 Con VAU si intende un'area destinata esclusivamente a verde arborato esistente o di nuovo impianto, riconosciuta idonea dal Comune di Moglia e formalizzata a mezzo di idonea Convenzione. Si tratta di uno spazio di terreno destinato a verde arborato secondo modalità e caratteristiche da specificarsi in idoneo Regolamento, indipendente rispetto al PGT. Tali ambiti sono finalizzati all'incremento di spazi verdi urbani, alla realizzazione di "cinture verdi" intorno alle conurbazioni, al miglioramento dell'utilizzo e della manutenzione delle aree verdi esistenti, all'accrescimento del risparmio energetico, all'assorbimento delle polveri sottili e alla riduzione dell'effetto "isola di calore estiva".

#### Art.3. Regolamento del VAU

13.3.1 Mediante specifica disposizione regolamentare, che potrà essere adottata a discrezione della P.A. a seguito dell'approvazione del PGT e nel rispetto dei principi di incentivazione di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i, la P.A. favorisce, verifica e formalizza, con soggetto pubblico o privato, a mezzo di idonea Convenzione, la realizzazione di nuove aree destinate a VAU.

#### Art.4. Localizzazione del VAU

13.4.1 Il PGT disciplina la formazione di nuovi impianti e individua in specifica cartografia le aree e i tessuti urbanistici ove è possibile attuare le politiche di VAU.

13.4.2 Il VAU può essere attuato, nel rispetto delle caratteristiche rispondenti alla specifica disposizione regolamentare, nelle seguenti aree:

- A) aree verdi esistenti puntualmente individuate dalla cartografia di PGT;
- B) aree libere o arborate del tessuto consolidato e delle aree periurbane interne alle perimetrazioni di cui alla specifica cartografia di PGT;
- C) ambiti di trasformazione, comunque destinati, di cui alla specifica cartografia di PGT.

#### Art.5. **Convenzione del VAU**

13.5.1 Il VAU, sia esso in progetto, sia esso esistente, se riconosciuto come tale da una Convenzione con l'Ente Locale, costituisce vincolo conformativo nei limiti e negli impegni della medesima Convenzione. Tale vincolo non sottrae, a seguito del convenzionamento, la capacità edificatoria dei terreni, ma la modifica nei limiti posti dalla specifica disposizione regolamentare e per il periodo convenzionato.

13.5.2 L'atto di convenzionamento bilaterale o plurilaterale con l'Ente Locale di aree VAU costituisce "atto giuridico negoziale" e si basa sui disposti della specifica disposizione regolamentare. Tale disposizione è atto indipendente e sott'ordinato rispetto al PGT e può essere modificata o integrata autonomamente rispetto alle procedure ordinarie del PGT stesso.

13.5.3 La specifica Convenzione è un atto formale tramite il quale l'Ente Locale riconosce e sancisce che l'area a VAU, sia essa già individuata, sia essa da individuare, ha le caratteristiche previste dalla specifica disposizione regolamentare. Questo atto di riconoscimento permette di assoggettare l'area de quo alle politiche che la P.A. vorrà promuovere.



## Capo 14. **AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO ORGANICO DI RICOSTRUZIONE (POR)**

### Art.1. **Disposti attuativi sui POR**

- 14.1.1 L'art. 1, comma 369, della L. 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) stabilisce che, per favorire la ricostruzione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture, i Comuni predispongono appositi Piani Organici finalizzati al ripristino delle condizioni di vita, alla ripresa delle attività economiche ed alla riduzione della vulnerabilità edilizia e urbana, sulla base delle disposizioni impartite dalle Regioni.
- 14.1.2 Il Comune di Moglia ha predisposto, in coordinamento con la Struttura Commissariale regionale, il proprio Piano Organico di Ricostruzione in attuazione delle ordinanze commissariali regionali. Il Piano ha carattere organico per la sua peculiare funzione di ricostruzione di "tessuto" più che di ripristino di singoli edifici, ha valore urbanistico e le sue previsioni prevalgono su quelle del PGT. I 18 ambiti individuati nella revisione finale del POR del dicembre 2017 sono distinti nelle classi A, B o C a seconda se siano di interesse e proprietà pubblica (A), di interesse pubblico ma di attuazione mista pubblico-privata (B), di carattere esclusivamente privato (C).
- 14.1.3 Gli ambiti A e B si attuano mediante preventiva pianificazione di dettaglio, privata o mista con salvezza dell'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato; per i casi di iniziativa pubblica vale l'art. 33 comma 2 della LR 12/2005. Gli ambiti C si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
- 14.1.4 Gli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT individuano graficamente tutti gli ambiti soggetti a POR con apposita campitura o perimetro. Le disposizioni del Piano delle Regole contemplano il POR all'art. 8 del Capo 4, le disposizioni del Piano dei Servizi contemplano i POR all'art. 5 del Capo 5.



## Capo 15. **RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

### Art.1. **Disciplina degli interventi nelle aree di rigenerazione urbana**

15.1.1 Le Aree di Rigenerazione sono interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, residenziale e produttivo. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano. Sono individuate con idonea perimetrazione nella cartografia del Documento di Piano, nella tavola DP 21. Per gli ARU viene prevista una disciplina "speciale" che va ad aggiungersi alla disciplina di ogni specifico tessuto come ulteriore possibilità per riqualificarsi

15.1.2 Il PdR disciplina gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) individuati nel Documento di Piano, aree nelle quali vi si possono trovare edifici produttivi, dismessi e non, storici e recenti, fabbricati precari, ecc..., immobili che presentano elementi di degrado e/o di pregio corrispondenti alle definizioni e alle finalità indicate nel L.R. 18/2019. In queste aree gli interventi ammessi sono individuati in funzione degli obiettivi e/o strategie da applicare nella politica della riqualificazione.

15.1.3 Obiettivo 1. Rigenerare gli spazi del lavoro

A) Il tessuto dell'economia rappresenta uno dei punti di forza di Moglia. Produzione, artigianato, terziario e commercio costruiscono il profilo di Moglia nella parte nord est, temi legati al lavoro che caratterizzano gli spazi di estesi tessuti urbani. Gran parte di questi richiedono oggi l'attivazione di un processo di valorizzazione che passa dalla definizione di specifiche strategie di rigenerazione; degli edifici, degli spazi pubblici e del loro modo di relazionarsi con la città.

Le aree produttive dovranno essere capaci di integrare spazi per la produzione, servizi privati alle imprese e agli utenti, attività commerciali e pubblici esercizi, superando le non più attuali e rigide perimetrazioni funzionali. Ciò significa superare l'ambizione alla specializzazione funzionale, lavorando di più sull'integrazione e la compatibilità di differenti usi. In questo senso sembrano essere necessarie specifiche azioni rivolte a qualificare e valorizzare ambiti urbani esistenti la cui specificità consiste

proprio nella prossimità di usi produttivi, residenziali legati ai servizi.

La rigenerazione delle aree produttive richiede dunque azioni capaci di introdurre nuove condizioni di urbanità, qualificando la rete viaria, introducendo livelli di integrazione tra funzioni, agevolando l'ingresso di servizi privati, migliorando le relazioni con gli ambiti urbani circostanti e costruendo relazioni con lo spazio verde periurbano in relazione alla zona agricola limitrofa.

#### 15.1.4 Obiettivo 2. Ridare centralità al progetto dello spazio pubblico all'interno del tessuto costruito

- A) Lo sviluppo di Moglia è proseguito con una particolare intensità edilizia, diversamente da quanto accaduto in altri contesti del quadro provinciale. Queste dinamiche di crescita oggi incontrano difficoltà nell'attuare le grandi trasformazioni previste in passato, spesso ferme con non poche implicazioni sulle attese dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche che avrebbero dovuto realizzare, appare necessario un radicale cambio di rotta nelle strategie di trasformazione della città.

Definitivamente chiusa la fase espansiva della città, la rigenerazione del patrimonio esistente assume a Moglia un ruolo centrale, con doppia valenza. Una di tipo edilizio-urbanistica, legata alla esigenza di agevolare interventi di rinnovamento in grado di assicurare idonee prestazioni di comfort, energetiche e ambientali, e un'altra, legata invece alla difesa del valore immobiliare dei nuclei familiari il cui bene casa in questi anni si è particolarmente contratto.

In questo senso la riqualificazione dello spazio pubblico appare come una strategia faticosa e difficile per l'amministrazione comunale, entro un quadro generalizzato di scarsità di risorse, ma necessaria per contrastare le forme di periferizzazione interna che si stanno insediando all'interno della città esistente.

Ridare centralità al progetto dello spazio pubblico significa provare a ripensare gli spazi pubblici esistenti, le strade, i parcheggi, gli edifici pubblici sottoutilizzati o male utilizzati, come potenziali spazi urbani abitabili capaci di portare nuova qualità anche agli spazi privati che li delimitano. Specifici progetti di spazio pubblico, uno per quartiere, che siano in grado di restituire e rafforzare condizioni di identità alla scala di vicinato. Progetti limitati e misurati, anche in relazione alle risorse disponibili e alla capacità

di intercettare finanziamenti, per innescare così processi virtuosi di rigenerazione urbana.

#### 15.1.5 Obiettivo 3. Rigenerare i paesaggi naturali urbani

A) Nella prospettiva di ridare qualità alla città attraverso il progetto degli spazi pubblici, assumono un ruolo centrale gli spazi aperti interni alla città. Le dimensioni e le forme con cui si presentano gli spazi di naturalità all'interno dei tessuti urbani definiscono un patrimonio di aree verdi, il cui valore è spesso messo in ombra da quello più esteso e riconosciuto degli spazi verdi naturali (parchi, arginature, spazi agricoli...). Parchi naturali o attrezzati posti al confine tra tessuti edificati, lo spazio aperto circostante, radure, aree boscate e aree coltivate intercluse nell'edificato, oasi ed aree naturalistiche, piazze verdi entro la maglia della città costruita, ampi spazi di verde privato condominiale e strade alberate costruiscono un sistema articolato entro il quale attivare politiche di recupero in quanto solo attraverso un attento progetto si potranno valorizzare queste aree, migliorarne la connessione anche attraverso una adeguata rete di percorsi di mobilità lenta, potenziarne il ruolo ambientale ecologico o, all'opposto, quello ricreativo-fruitivo. Il progetto di tali aree dovrà essere in grado di coinvolgere, riqualificandole, porzioni di spazi aperti poste ai margini delle infrastrutture e dei tessuti urbanizzati oggi in stato di abbandono e degrado e di innescare processi di rinaturalizzazione entro contesti urbanizzati dismessi o sottoutilizzati. Il progetto per gli spazi aperti dovrà aspirare ad essere prima di tutto progetto di riqualificazione della città. In questo senso quanto più esteso ed invasivo risulterà all'interno degli spazi edificati esistenti, quanto più riuscirà a lavorare entro le risorse esistenti, spaziali ed economiche, valorizzando l'inclusione e la connessione di spazi differenti, pubblici e privati, tanto più risulterà concretamente capace di qualificare gli spazi della città e dei suoi abitanti.

#### 15.1.6 Obiettivo 4. Rigenerazione ambiti rurali

A) Recupero del patrimonio edilizio di matrice agricola, sia utilizzato che sottoutilizzato, che dismesso, a varia destinazione, attraverso politiche incentivanti al decoro, alla rifunzionalizzazione degli immobili ed alla riqualificazione paesaggistica nel suo complesso, in relazione agli aspetti peculiari dell'ambito agricolo di riferimento.

#### 15.1.7 Atti di pianificazione attuativa e procedimenti edilizi

- A) Negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati sono incentivati gli interventi coerenti con il raggiungimento degli obiettivi specifici indicati, da realizzarsi attraverso i più adeguati procedimenti urbanistici, edilizi e ambientali, nonché utilizzando strumenti derogatori al PGT introdotti dalla l.r. 18/2014. Di seguito il richiamo alle ormai molteplici possibilità di intervento previste dalla legislazione vigente.
- B) Gli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, coerenti con gli obiettivi per questi declinati, sono attuati attraverso gli strumenti già previsti dalla normativa vigente e in particolare:
1. i piani attuativi comunque denominati e specificatamente i piani attuativi conformi o in variante al PGT come disciplinato dall'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
  2. il permesso di costruire convenzionato come disciplinato dall'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 in luogo del piano attuativo conforme al PGT all'interno del tessuto urbano consolidato e nel caso di lotti non liberi, ai sensi dell'art. 14 comma 1bis della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
  3. il permesso di costruire in deroga come disciplinato dall'art. 14 del Dpr 380/2001 nonché dall'art. 40 della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
  4. I titoli edilizi comunque denominati come disciplinati dalla legislazione vigente compresi i permessi di costruire convenzionanti;
  5. gli accordi integrativi e sostitutivi di provvedimento amministrativo come disciplinati dall'art. 11 della L. 241/1990.

## Art.2. **Disposizioni “speciali”: incentivi per la rigenerazione**

15.2.1 E' facoltà dell'amministrazione, sulla base di uno studio di fattibilità economico- ambientale redatto dal proponente, l'applicazione di forme di incentivazione per l'ottenimento della rigenerazione urbana e territoriale prevista.

15.2.2 Patrimonio edilizio esistente

A) Incentivi:



1. possibilità di modulazione dell'incremento 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT per gli interventi che perseguono finalità di elevata qualità edilizia e ambientale (realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali; sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni; demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico;
  2. possibilità di modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
  3. possibilità di disporre ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione
  4. possibilità di prevedere ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 50% della riduzione del contributo di costruzione, negli ambiti della rigenerazione in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.
- B) La valutazione economico-finanziaria degli interventi nelle aree di rigenerazione, come indicata in norma, è finalizzata alla definizione, mediante atto convenzionale, di eventuali riduzioni o aumenti dei contributi dovuti al Comune, in una logica di trasparenza nel rapporto fra pubblico e privato, assorbimento dell'eventuale plusvalore a favore della comunità, equilibrio e uniformità di trattamento.
- C) La valutazione economico finanziaria degli interventi riconosce i costi tecnici, finanziari e operativi associati alla rigenerazione di aree, in prevalenza già utilizzate o urbanizzate, che sono tipicamente maggiori rispetto alla trasformazione di aree non già urbanizzate, considera le differenti fasi della trasformazione (acquisizione dell'area, fase di concertazione con la PA e gli eventuali finanziatori, fase operativa di realizzazione degli interventi; allocazione sul mercato degli immobili), assume il rischio di impresa a carico del privato ed è proposta dall'operatore.

#### 15.2.3 Edifici dismessi da almeno di 1 anno con criticità

- A) Gli interventi sul patrimonio edilizio dismesso con criticità, come disciplinato dall'art. 40 bis e 40 ter della l.r. 12/2005 e smi eventualmente presenti negli ambiti di rigenerazione concorrono all'attuazione degli obiettivi per questi declinati e godono degli incentivi già previsti dalla normativa vigente.

- B) I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano annualmente gli eventuali immobili che risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.
- C) L'individuazione degli immobili dismessi può avvenire in qualsiasi momento, il proprietario, con perizia asseverata giurata, può certificare la dismissione della sua proprietà. Il responsabile del procedimento del comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo.
- D) Non possono essere individuati gli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo e gli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o gli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 31/2014.
- E) Incentivi:
1. gli interventi sugli immobili usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione o con apposita deliberazione consiliare, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento. In mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatorie fintanto che non venga assunta dal consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento.
  2. è riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.

3. deroga alle norme quantitative, morfologiche e tipologiche e alle distanze previste dal PGT e Regolamento edilizio, salvo norme igienico-sanitarie;
4. modifica della destinazione d'uso, anche in deroga a quelle previste dal PGT, non assoggettata al reperimento degli standard; non applicabile alle destinazioni "esplicitamente" escluse dal PGT o in caso in cui sia il Comune decidere che vadano reperiti gli standard, pur specificando che tale richiesta debba essere "corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno" di aree "per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori;
5. usi temporanei, con o senza opere, anche in deroga alle destinazioni d'uso previste dal PGT, previa convenzione e senza compromettere la destinazione prevista dal PGT (escluse attrezzature religiose e sale scommesse);
6. cambio di destinazione d'uso per esercizi di vicinato e artigianato di servizio è sempre ammesso anche in deroga alle destinazioni urbanistiche del PGT, a titolo gratuito e senza obbligo di reperimento degli standard.

#### 15.2.4 Edifici rurali in stato di dismissione o abbandonati

- A) Gli interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati, come disciplinato dall'art. 40 ter della l.r. 12/2005 e smi, eventualmente presenti negli ambiti di rigenerazione concorrono all'attuazione degli obiettivi per questi declinati e godono degli incentivi già previsti dalla normativa vigente.
- B) Incentivazione al recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, dismessi da oltre 3 anni, costituendo attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione del Permesso di costruire in deroga alle previsioni del PGT vigente.
- C) Per gli interventi sugli edifici rurali dismessi da oltre 3 anni, vengono previsti i seguenti incentivi, in deroga al PGT vigente:
  1. il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, recupero anche diverso da quello agricolo nel rispetto dei caratteri architettonici e del paesaggio rurale, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita;

2. incremento 20% della SL esistente;
3. modifica della destinazione d'uso, ad esclusione delle destinazioni produttivo-industriali e commerciali (ad eccezione degli esercizi di vicinato che sono ammessi);
4. riduzione del 50% del contributo di costruzione non cumulabile con altre riduzioni;
5. contributo di costruzione non dovuto se il recupero preserva la destinazione agricola originaria.

#### 15.2.5 Localizzazione di funzioni di interesse pubblico

- A) Le nuove funzioni di interesse pubblico sono preferibilmente localizzate negli ambiti di rigenerazione per favorire l'attrattività e il rinnovamento delle aree e del loro contesto.

#### 15.2.6 Usi temporanei

- A) Gli usi temporanei, come disciplinati dall'art. 51 bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., concorrono all'attuazione degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione e godono delle semplificazioni previste dalla normativa vigente.

- B) Nello specifico, ai sensi di legge, gli usi temporanei possono essere autorizzati anche in deroga al vigente strumento urbanistico su aree o edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati finalizzato alla realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. L'uso temporaneo è assentibile:

1. previa stipula di apposita convenzione,
2. nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza,
3. con o senza opere edilizie o installazione di impianti e attrezzature tecnologiche,
4. purché non comprometta le finalità anche funzionali previste dal PGT,
5. per una sola volta e per tre anni, prorogabili di altri due.

- C) L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

- D) Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso

temporaneo proposto e funzionali al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione fissati, anche a scomputo di interventi futuri.

#### 15.2.7 Bonifica delle coperture di amianto

- A) Ai sensi dell'art. 73 bis comma 4 della l.r. 12/2005 agli interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie, fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

#### 15.2.8 Compensazione e incentivazione urbanistica

- A) In linea con l'art. 11 comma 5 della l.r. 12/2005 e smi, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è modulato sulla base di criteri definiti dalla Regione con DGR 5 agosto 2020 n. XI/3508 Giunta ove perseguano le finalità indicate al medesimo articolo.
- B) I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana

#### 15.2.9 Interventi di forestazione, di connessione ecologica e di sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani

- A) Gli interventi di forestazione, rimboschimento e di ricostruzione delle connessioni ecologiche concorrono all'attuazione degli obiettivi degli ambiti di rigenerazione.
- B) In particolare, è incentivata realizzazione di boschi, foreste e filari a potenziamento e diffusione di una rete ecologica multifunzionale anche attraverso la collaborazione con soggetti privati proprietari di aree che intendano mettere a disposizione per la realizzazione di boschi, foreste e filari o disponibili a finanziare gli interventi anche con donazioni.
- C) Ai sensi dell'art. 6 della L 10/2013, il Comune inoltre promuove lo sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani tramite:

1. la riduzione dell'impatto edilizio e il rinverdimento dell'area oggetto di nuova edificazione o di una significativa ristrutturazione edilizia;
2. l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici;
3. la realizzazione di coperture a verde, di cui all'articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, quali strutture dell'involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;
4. il rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;
5. la previsione e la realizzazione di aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia;
6. la previsione di capitolati per le opere a verde che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali;
7. la sensibilizzazione della cittadinanza alla cultura del verde attraverso i canali di comunicazione e di informazione.

D) Considerata la fase sperimentale dei meccanismi di incentivazione introdotti dalla L.R. 18/2019, l'amministrazione comunale si riserva di verificare, mediante specifico monitoraggio degli interventi pubblici e privati sul patrimonio edilizio esistente e negli ambiti di rigenerazione, riservandosi di apportare i necessari interventi correttivi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari approvate dalla Regione Lombardia.



## Capo 16. **PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA**

### Art.1. **Norma cogente e temporanea**

16.1.1 In tutti gli ambiti o tessuti del PGT dovrà essere rispettato il principio di invarianza idraulica e idrologica, secondo le modalità e gli indirizzi tecnici disposti dal Regolamento Regionale 27 novembre 2017, n. 7. La verifica dell'applicazione della norma avverrà nei modi previsti dal predetto Regolamento Regionale.



## Capo 17. **PREVENZIONE O MITIGAZIONE DEL RISCHIO DI ESPOSIZIONE AL GAS RADON**

### Art.1. **Disposti attuativi in materia di Gas Radon**

17.1.1 In attuazione del Decreto Regionale 12.678 del 21/12/2011 della Direzione Generale di Sanità, in ogni intervento di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione dovranno rispettarsi le “Linee guida per la prevenzione alle esposizioni al gas Radon in ambienti indoor”.



## Capo 18. **GESTIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN CASO DI CALAMITÀ NATURALI O INCIDENTE RILEVANTE**

### Art.1. **Premesse e campo di applicazione**

18.1.1 Le norme di cui al presente Capo sono rivolte a snellire i procedimenti edilizi per i soggetti proprietari di immobili interessati da eventi disastrosi accidentali e ad agevolare la messa in sicurezza, rimessa in pristino e ricostruzione degli edifici colpiti.

18.1.2 Le norme di cui al presente Capo costituiscono regime normativo straordinario e sono applicabili esclusivamente nei casi e per gli edifici in cui si renda necessario effettuare interventi urgenti di messa in sicurezza di beni immobili, in conseguenza diretta del verificarsi di uno o più dei seguenti eventi:

- A) calamità naturali quali terremoti, alluvioni, eventi meteorici eccezionalmente violenti o avversi e simili;
- B) incidenti quali urti, incendi ed esplosioni, purché avvenuti per fatto accidentale e fortuito;
- C) episodi bellici, attentati terroristici o fatti malavitosi (quest'ultimi purché non derivanti dalla volontà diretta dei proprietari, possessori e utilizzatori dei beni immobili).

18.1.3 L'applicabilità è limitata alle parti non in contrasto con leggi sovraordinate al PGT, o con normative e provvedimenti che dispongono espressamente e specificamente in materia riconducibile agli eventi sopra elencati ed emanate da Enti superiori al Comune.

### Art.2. **Snellimenti procedurali per gli interventi d'urgenza. Rinvio.**

18.2.1 Si rinvia al Regolamento Edilizio del Comune di Moglia o atti equivalenti.



**Art.3. Disposizioni in materia di qualificazione degli interventi edilizi.  
Ricongiungimento delle pratiche edilizie in interventi unitari di recupero**

18.3.1 Gli interventi per la messa in sicurezza, incluse le demolizioni parziali e totali di fabbricati, e le susseguenti riparazioni e rimesse in pristino, incluse le ricostruzioni parziali e totali, ancorché effettuati con titoli abilitativi successivi separati (pratiche autonome, distintamente presentate per necessità di programmazione, progettazione e finanziamento dell'intervento), sono ricongiungibili e inquadrabili più appropriatamente in un intervento unitario di recupero.

18.3.2 Ne consegue che i titoli abilitativi rilasciati risultano fasi o stralci di un unico intervento edilizio di recupero propriamente classificabile fra quelli previsti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i. e dalle presenti disposizioni.

18.3.3 La classificazione unitaria dell'intervento determina:

- A) l'applicazione dei parametri urbanistici e indici edificatori secondo la classificazione dell'intervento unitario di recupero attribuibile e, comunque, la possibilità di conservare le originali volumetrie, gli originali indici urbanistici e le originarie distanze, secondo quanto previsto agli articoli successivi;
- B) la possibilità di determinazione del contributo di costruzione secondo la classificazione dell'intervento unitario di recupero attribuibile;
- C) in generale, tutte le specifiche agevolazioni fiscali previste da leggi e normative vigenti, secondo la classificazione dell'intervento unitario di recupero attribuibile.

18.3.4 Gli interventi per i quali è ammesso il ricongiungimento possono beneficiare di deroga alle tipologie d'intervento previste dal PGT, con la possibilità di intervenire, previo parere della Commissione del Paesaggio e della Commissione Sismica Comunale, mediante demolizione e ricostruzione analoga nei casi di edifici segnalati dal PGT come beni di interesse storico, architettonico, tipologico e ambientale.

18.3.5 Le norme di regime straordinario di cui al presente articolo sono applicabili agli interventi edilizi per i quali le richieste per

l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi risultino presentate entro l'arco temporale dei 10 anni successivi all'evento che le ha determinate, ma per le quali la semplice segnalazione del danno e la riconducibilità ad esso siano state depositate e idoneamente documentate (con fotografie, rilievi, perizie) entro un anno dalla data dell'evento.

#### **Art.4. Conservazione dei diritti edificatori e deroghe in materia di distanze**

18.4.1 Per gli interventi di ricostruzione, anche se effettuati con intervento successivo di nuova costruzione (purché ricongiunto in intervento unitario di recupero alle precedenti pratiche di messa in sicurezza e ripristino), limitatamente ai soli casi di manufatti o porzioni di questi precedentemente crollati o demoliti in conseguenza diretta di evento di cui al presente Capo, riconosciuti tali e ammessi in ricostruzione totale o parziale in base ai titoli abilitativi e alle autorizzazioni rilasciate da Comune, Soprintendenza o altri Enti competenti preposti, è possibile:

- A) disporre comunque delle quantità e geometrie delle volumetrie originarie, preesistenti all'evento, anche se le normative ordinarie di PGT, prevedono parametri e indici urbanistici meno favorevoli;
- B) applicare le necessarie deroghe per il mantenimento delle distanze da confini, edifici e strade, preesistenti all'evento, e comunque applicare la sola normativa di Codice Civile in materia di distanze (art. 873 e successivi), ivi inclusa l'applicazione del principio di prevenzione da parte del proprietario che costruisce per primo rispetto ai terzi confinanti, determinato dai combinati disposti del Codice Civile medesimo.

18.4.2 Per poter usufruire delle suddette possibilità occorre documentare con disegni quotati rappresentanti lo stato degli edifici antecedente ai crolli e alle demolizioni determinati dall'evento, supportati da fotografie e, per quanto possibile, da ogni altra eventuale documentazione d'archivio probante reperibile.

#### **Art.5. Deroga per gli edifici irrecuperabili**

18.5.1 Anche al di fuori della disciplina specifica per gli eventi calamitosi di cui al presente articolo, in tutti i casi in cui il PGT imponga interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (cioè che non comporti demolizione e ricostruzione), è possibile, a determinate

condizioni di impossibilità tecnica, procedere mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione. Le condizioni di impossibilità tecnica per ottenere la deroga sono le seguenti:

- A) impossibilità di effettuare l'intervento senza creare pericoli per gli edifici adiacenti;
- B) impossibilità di effettuare l'intervento senza rischi per la manodopera;
- C) impossibilità di effettuare l'intervento senza rischi per terzi o per il pubblico demanio;
- D) perdita dei requisiti statici dell'edificio con conseguente impossibilità di effettuare interventi di consolidamento.

18.5.2 L'impossibilità tecnica dovrà essere dimostrata da perizia tecnica giurata allegata alla documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio richiesto.

18.5.3 La deroga di cui alla presente disposizione è comunque subordinata al giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale previo parere della Commissione del Paesaggio e della Commissione Sismica Comunale.

