



# COMUNE DI CASTEL MELLA

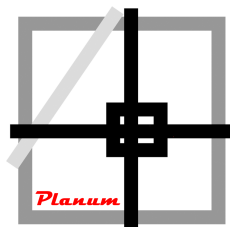
## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO SECONDA VARIANTE

### PIANO DELLE REGOLE

### P1

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA  
Pian. ALESSIO LODA



**Planum**

**Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: [planumstudio.it](http://planumstudio.it)

email: [info@planumstudio.it](mailto:info@planumstudio.it) - pec: [pec@pec.planumstudio.it](mailto:pec@pec.planumstudio.it)

P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE

**COMUNE DI CASTEL MELLA**

Piazza Unità d'Italia n. 3

CAP - 25030 - CASTEL MELLA (BS)

Tel. 030 2550811 - Fax 030 2550892

pec: [protocollo@pec.comune.castelmella.bs](mailto:protocollo@pec.comune.castelmella.bs)

P.IVA - C.F.: 0088600017

Sindaco: GIORGIO GUARNERI

Responsabile Area Tecnica: GIOVANNA NEGRI

COMMESSA: 041CSM  
FASE: 02-ADOZIONE  
REVISIONE: 00  
DATA: SETTEMBRE 2020

PRP1



**INDICE**

<b>TITOLO I: NORME GENERALI .....</b>	<b>5</b>
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	8
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	9
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	15
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	17
ART. 9 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	18
ART. 10 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	19
ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	19
ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE	20
ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	20
ART. 14 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	22
ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	23
ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	23
<b>TITOLO II: NORME DI SETTORE .....</b>	<b>24</b>
ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	24
ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO	24
ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	25
ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA	25
ART. 21 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI	26
ART. 22 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	28
ART. 23 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	30
<b>TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>32</b>
ART. 24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	32
ART. 25 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	32
ART. 26 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	32
ART. 27 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	32
ART. 28 RECINZIONI	34
ART. 29 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	36
ART. 30 R1 - AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI	48
ART. 31 R2 - AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI	50
ART. 32 P1 - AMBITI PRODUTTIVI	52
ART. 33 C1 - AMBITI COMMERCIALI/DIREZIONALI	54
ART. 34 T1 - AMBITI TURISTICI/ALBERGHIERI	56
ART. 35 DC - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	58
ART. 36 VP - VERDE PRIVATO	59
ART. 37 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI	60
ART. 38 AGRI1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	65
ART. 39 AGRI2 - AREE AGRICOLE DI VALENZA PAESISTICA	67
ART. 40 PARCO AGRICOLO	68
ART. 41 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	69

**Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI ..... 73**

## TITOLO I: NORME GENERALI

### ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PDS), il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è da considerare come assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

### ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, alle quali anche le previsioni del Piano delle Regole si devono uniformare.
2. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.
3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Piano delle Regole. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.

## **ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per la lettura delle normative specifiche dei singoli ambiti e per l'elaborazione dei progetti sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

### **4.1 AU: Altezza urbanistica (DTU n. 44)**

1. L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o in mancanza dalla quota stradale o definita nella consegna dei punti fissi, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore alla soletta.
2. Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo, misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).
3. Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.
4. Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre m 1.60.

### **4.2 SL: Superficie lorda (DTU n. 13)**

1. Per le strutture ricettive alberghiere, di cui alla destinazione 4.1 dell'ART. 6, ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

### **4.3 Valori/parametri preesistenti**

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati alla data di adozione delle presenti norme. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o VU, SCOP dell'edificio rilevato alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

### **4.4 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza**

1. Sono aree di pertinenza quelle che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.
2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di VU, SCOP o SL edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data di prima adozione del PGT (27/07/2009) possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.

#### 4.5 DF: Distanza dai fabbricati (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche in caso di singola parete finestrata, con i seguenti limiti:
  - nei NAF le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
  - negli altri ambiti o aree del territorio comunale è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 m.
2. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci si deve mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, in conformità a quanto disposto dall'articolo 873 del Codice Civile, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. La presente norma è da intendersi applicabile anche ai Piani Attuativi già convenzionati alla data di approvazione delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'art. 103 comma 1 ter della LR 12/2005, ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del Codice civile, fuori dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.
4. Non sono considerate, al fine della determinazione della distanza fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
5. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

#### 4.6 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.5;
  - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.
6. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

#### **4.7 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)**

1. È la distanza minima dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine devono rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.
4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.5;
  - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

#### **4.8 SV: Superficie di vendita**

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

### **ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR 380/01 e s. m. e i.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/01 e s. m. e i.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. c) del DPR 380/01 e s. m. e i.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/01 e s. m. e i.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/01 e s. m. e i.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. f) del DPR 380/01 e s. m. e i.



## **ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI**

### **6.1 Destinazioni**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.
4. Ai sensi della L. 383/2000, art. 32, le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

### **6.2 Elenco delle destinazioni d'uso**

#### **1. RESIDENZIALI**

##### **1.1 Residenze**

Sono le costruzioni edilizie destinate ad usi abitativi, sia in modo permanente che temporaneo. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

#### **2. DIREZIONALI**

##### **2.1 Attività terziarie**

Attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alle persone che alle imprese, escluse le attività commerciali e ricettive definite dal presente articolo.

##### **2.2 Agenzie bancarie**

Attività terziarie specifiche per la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese.

##### **2.3 Autotrasporti**

Attività connessa all'autotrasporto di merci o di persone e all'autonoleggio comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi) e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Non sono comprese nella presente categoria le attività di logistica o, in ogni caso, che vedono la compresenza di magazzini per lo stazionamento delle merci.

##### **2.4 Case funerarie**

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell'art. 67bis, L.R. 33/2009, deputata alle funzioni di: trattamento conservativo ed eventuale tanatocosmesi delle salme; custodia delle salme, anche al fine del compimento del periodo di osservazione; preparazione ed esposizione delle salme e dei feretri; esposizione e custodia per brevi periodi dei feretri sigillati; svolgimento delle cerimonie funebri.

Sono comprese nella presente destinazione anche le singole sale del commiato, come definite dal medesimo articolo.

### **3. COMMERCIALI**

#### **3.1 Esercizi di vicinato**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

#### **3.2 Medie strutture di vendita**

Esercizi commerciali avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq.

#### **3.3 Grandi strutture di vendita**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

#### **3.4 Centri commerciali**

Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 1, lettera g), del decreto legislativo n. 114 del 1998.

#### **3.5 Parchi commerciali**

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

#### **3.6 Commercio all'ingrosso**

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

#### **3.7 Pubblici esercizi**

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. A titolo esemplificativo, sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Non rientrano nei pubblici esercizi: gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009; gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

#### **3.8 Distributori di carburante**

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, e destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

#### **3.9 Attività di pubblico spettacolo**

Si intendono tutti gli spazi destinati allo spettacolo ed allo svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale bingo, sale giochi) ed i relativi servizi connessi.

#### **Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali**

1. In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessivamente utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;

- colori e vernici, carte da parati;
  - ferramenta ed utensileria;
  - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
  - articoli per riscaldamento;
  - strumenti scientifici e di misura;
  - macchine per ufficio;
  - auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
  - combustibili;
  - materiali per l'edilizia.
  - legnami.
2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 2.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.
3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'ART. 13 delle presenti norme, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la SL dedicata non sia superiore a 20 mq per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.
4. In attuazione delle LR 12/2005 e 8/2013, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

#### **4. TURISTICHE**

##### **4.1 Strutture ricettive alberghiere**

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- alberghi o hotel - c. 1;
- residenze turistico alberghiere - c. 2;
- alberghi diffusi - c. 3;
- condhotel - c. 4.

##### **4.2 Motel**

Alberghi che forniscono il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; forniscono inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

#### **4.3 Ostelli della gioventù**

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

#### **4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 32, commi 1, 2 e 4, della L.R. 27/2015.

#### **4.5 Villaggi turistici e campeggi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

#### **4.6 Aree di sosta**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

### **5. PRODUTTIVE**

#### **5.1 Artigianato di servizio alla residenza**

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, che non producono emissioni moleste e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatiche) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune e palestre; riparazioni scarpe; restauratori; altre attività simili. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

#### **5.2 Artigianato e industria**

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale, i depositi funzionali alle attività produttive, le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

#### **5.3 Logistica**

Attività inerenti al magazzinaggio, lo stoccaggio e la movimentazione mediante trasporto di merci e materiali destinati alla fornitura e commercio di prodotti finiti, non riconducibili alle ordinarie attività di magazzino e deposito di cui alla destinazione 5.2; sono comprese le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende logistiche e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

#### **5.4 Produttive extra agricole in aree agricole**

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo.

## 6. AGRICOLE

### 6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, di cui all'articolo 2135 del Codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

### 6.2 Serre fisse

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli; non sono ricomprese nella presente destinazione le serre mobili stagionali definite dall'art. 62, comma 1ter, L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. X/71117/2017.

### 6.3 Allevamenti zootecnici

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

#### 6.3.1 allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

#### 6.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;
- b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
- c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- g) apiari con più di 5 arnie.

#### 6.3.3 allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6.3.2

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6.3.2".

#### 6.3.4: allevamenti cani e pensioni

Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani.

#### 6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

Distanze di reciprocità tra allevamenti zootecnici (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), aree edificabili ed abitazioni:

		Case isolate di terzi	Abitazioni degli addetti all'azienda agricola	Zone edificabili da PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
6.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
6.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
6.3.3	allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione	100 m	20 m	500 m
6.3.4	allevamenti cani e pensioni	50 m	20 m	200 m
6.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

Le distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso degli esistenti.

Sono fatte eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area.

Per case isolate di terzi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Per la determinazione delle distanze di reciprocità sono considerate "case isolate di terzi" anche gli alloggi non agricoli inclusi in fabbricati nei quali coesistono con attività agricole e/o residenze agricole.

Per abitazioni degli addetti all'azienda agricola si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola.

#### **6.4 Agriturismo**

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

#### **6.5 Residenze agricole**

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 LR 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

### **7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO**

#### **7.1 Parcheggi privati**

Sono parcheggi privati a rotazione non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

#### **7.2 Attrezzature private di interesse pubblico**

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi, assoggettate ad apposito atto di convenzionamento o accreditamento.

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

- d) residenze assistite, fatta salva la specifica normativa di localizzazione vigente in materia;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) centri sociali.
- k) teatri;
- l) sale cinematografiche.

## **8. COLLETTIVE PUBBLICHE**

Sono le attrezzature a gestione completamente pubblica attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni amministrative, scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi. Le destinazioni della presente categoria sono sempre ammesse in tutti gli ambiti ed aree del territorio comunale.

## **ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
2. Per gli interventi di cambio di destinazione, qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., fatte salve le disposizioni del Titolo IV, Capo III Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della L.R. 8/2013, con il supporto dell'apposita tavola cartografica parte integrante del Documento di Piano.
5. Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai rispettivi articoli della medesima legge, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica residenziale:
  - case per ferie - art. 23;
  - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
  - foresterie lombarde - art. 27;
  - locande - art. 28;
  - bed & breakfast - art. 29.

### **7.1 Dotazioni territoriali per i mutamenti di destinazione d'uso**

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente ART. 6:
  - residenziale (1);
  - direzionale (2);
  - commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1);
  - turistica (4).
2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati senza opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente ART. 6:
  - commerciale Media struttura di vendita (3.2);
  - commerciale Grande struttura di vendita (3.3);
  - commerciale Centri commerciali (3.4)
  - commerciale Parchi commerciali (3.5);
  - commerciale Commercio all'ingrosso (3.6);
  - commerciale Attività di pubblico spettacolo (3.9).
3. Le dotazioni territoriali per i cambi d'uso di cui ai commi 1 e 2 devono essere determinate secondo i parametri di cui al successivo art. 13.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
4. Nel tessuto urbano consolidato il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del DPR 380/2001, ove ammesso nella singola disciplina d'ambito, non è assoggettato al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano alle attività di logistica (5.3) incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D.LGS 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).
5. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 2, con o senza opere edilizie, sono assoggettati anche al reperimento delle quote di dotazioni territoriali di interesse generale di qualità secondo i parametri di cui al successivo art. 13.2.
6. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 la modalità di attuazione per gli interventi di cambio d'uso è sempre il Permesso di Costruire Convenzionato, come definito al successivo art. 8.2.
7. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
  - a) all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SL maggiori di mq 250.
  - b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.



## ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
- titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (PDCC permesso di costruire convenzionato);
- piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.

2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

### 8.1 Piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.

2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

- a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;
- b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.

3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale.

- tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
- opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
- nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
- aree interessate dall'edificazione;
- aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
5. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.

## **8.2 Permesso di costruire convenzionato (PDCC)**

1. Il permesso di costruire convenzionato (PDCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L 1150/42, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e ss.mm.ii.
2. Anche se non specificato dalla normativa di ambito o area, l'attuazione mediante PDCC è comunque obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che interessino SL maggiori di 300,00 mq.
3. Il PDCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
4. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
5. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
6. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale.
7. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.
8. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, LR 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa LR ed è approvata dalla Giunta Comunale.

## **ART. 9 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Gli interventi di trasformazione del territorio e sugli edifici devono rispettare ed attuare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

## ART. 10 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale deve garantire una quota, da calcolarsi sull'intero edificio, di alloggi aventi superficie utile (SU) non inferiore a 60,00 mq.
2. La quota minima di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, deve essere pari al 70% del numero delle unità abitative previste, mentre il restante 30% può avere dimensioni inferiori fino al minimo di 40,00 mq di SU.
3. Nel caso in cui, in applicazione delle norme previste ai precedenti commi, la volumetria concessa per le nuove costruzioni residenziali non consenta di raggiungere la superficie minima necessaria per soddisfare alla dimensione minima di un alloggio, tale parametro si intende implicitamente derogabile.
4. In ogni caso la presente norma non si applica:
  - a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
  - b) per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero d'unità abitative non superiore a tre.

## ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Le possibilità di rateizzazione del pagamento del contributo di costruzione sono stabilite con apposito atto dal Comune.
3. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. Per gli ambiti di rigenerazione urbana, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50%.
5. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 1,5% da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con priorità a quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale.
6. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:
  - a) pari al 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
  - b) pari al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
  - c) pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.Gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune.
7. Si intende interamente richiamata ogni ulteriore riduzione o maggiorazione stabilita dalla normativa sovraordinata.

## **ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **12.1 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria**

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - g) pubblica illuminazione;
  - h) spazi di verde attrezzato;
  - i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
  - j) gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);
  - k) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

### **12.2 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria**

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità 4, comma 2, della L. 847/1964 e ss.mm.ii.:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese e altri edifici religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
  - j) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
  - k) interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

## **ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

### **13.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti**

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune, nonché i servizi e le attrezzature,

anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

2. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.
3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:
  - a) Residenza:
    - a.1) nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica: 26,50 mq/ab, monetizzabili;
    - a.2) residenza - altri interventi: 15,00 mq/ab per parcheggi, monetizzabili;
  - b) direzionale: 100% SL monetizzabile;
  - c) commerciale esercizi di vicinato: 100% SL monetizzabile;
  - d) commerciale medie strutture di vendita: 150% SL, di cui 2/3 per parcheggi non monetizzabili;
  - e) commerciale grandi strutture di vendita: 200% SL, di cui 3/4 per parcheggi non monetizzabili;
  - f) commerciale pubblici esercizi: 150% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
  - g) commerciale all'ingrosso: 50% SL per parcheggi, non monetizzabili;
  - h) commerciale attività di pubblico spettacolo: 200% SL per parcheggi, non monetizzabili;
  - i) turistico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
  - j) produttivo: 10% SL, di cui 1/2 per parcheggi, monetizzabili;
  - k) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili.
4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere f), i) e k) è derogabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati o una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.
5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150,00 mc/abitante.

### **13.2 Servizi pubblici di interesse generale di qualità**

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento e/o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.
2. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 13.1, espressa in % sulla SL insediabile.

La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
  - cessione di aree all'A.C.;
  - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
  - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C.;
  - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.

4. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma precedente il valore minimo delle stesse, determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore teorico di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
5. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:
  - a) residenza: 20% SL;
  - b) direzionale: 10% SL;
  - c) commerciale esercizi di vicinato: 10% SL;
  - d) commerciale medie strutture di vendita: 35% SL;
  - e) commerciale grandi strutture di vendita: 100% SL;
  - f) commerciale pubblici esercizi: 10% SL;
  - g) commerciale all'ingrosso: 35% SL;
  - h) turistico: 10% SL;
  - i) produttivo: 10% SL;
  - j) attrezzature private di interesse pubblico: 20% SL.

#### **ART. 14 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE**

1. Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde.
2. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia pubblici che privati ad uso pubblico, devono rispettare i seguenti criteri progettuali e attuativi:
  - a) devono essere realizzati secondo criteri di progettazione che rispondano alla qualità, a criteri di tutela ambientale e alla compatibilità tipologica complessiva dell'ambito. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto, inoltre, di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di ST o SF che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana;
  - b) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente alberati, prevedendo un numero minimo di presenze arboree ad alto fusto in essenze autoctone pari a 1 albero ogni 4 posti auto; al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione, possono essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, purché la loro superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta;
  - c) i parcheggi di superficie devono essere adeguatamente illuminati, i fasci luminosi non devono essere rivolti verso l'alto;
  - d) i parcheggi a raso devono essere realizzati prevedendo adeguati percorsi pedonali;
  - e) i parcheggi a contatto con parchi e altri ambiti aventi rilevante significato paesistico e ambientale, devono avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;

- f) per le strutture di parcheggio pluripiano, interrato o in elevazione, devono essere preliminarmente verificate le specifiche condizioni di impatto ambientale e di generazione di traffico;
- g) la realizzazione di parcheggi di sottosuolo deve comunque garantire, ove possibile, la sistemazione a verde di parte della copertura in superficie anche con piantumazioni d'alto fusto in essenze autoctone.

#### **ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI**

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L. 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative deve essere reperito uno posto macchina per ogni alloggio.
4. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, può essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
5. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

#### **ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ**

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di attuazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT o del perimetro dei comparti edificatori.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono prevedere accessi limitati e raggruppati; non si possono prevedere accessi diretti a singoli lotti su strade di importanza sovra locale, ai sensi delle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica.

## TITOLO II: NORME DI SETTORE

### ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/2005 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; l'esistenza di tali volumi prescinde dalle definizioni dell'ART. 4 delle presenti norme.
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/2005 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64:
  - immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio;
  - aree libere da edificare con destinazione residenziale;
  - aree agricole produttive;
  - aree agricole di valenza paesistica;
  - ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.Per gli edifici appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle specifiche disposizioni di cui al successivo ART. 29.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1, LR 12/2005 e ss.mm.ii. i limiti di altezza sono prescritti dalle presenti norme nella singola disciplina di ambito o area.
4. Qualora la quota di imposta del colmo, la pendenza delle falde e la forma esterna dei fabbricati preesistenti, comprese le aperture, non vengano modificate è consentita l'applicazione per tutti gli edifici dei disposti di cui agli art. 63 e 64 della L.R. 12/05 e ss.mm.ii., senza esclusione di alcun ambito o immobile.
5. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo I della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

### ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

1. Nei casi di nuova costruzione il titolare del permesso di costruire può ottenere un incentivo di carattere economico, riconducibile a una riduzione dei costi relativi alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune nei seguenti casi e nelle quote percentuali definite nel seguito:
  - a) per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A4 così come definiti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii. è consentita una riduzione pari al 50% degli oneri di urbanizzazione;
  - b) per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A3 così come definiti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii. è consentita una riduzione pari al 30% degli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di ristrutturazione edilizia il titolare del permesso di costruire può ottenere un incentivo di carattere economico, riconducibile a una riduzione dei costi relativi alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune nei seguenti casi e nelle quote percentuali definite nel seguito:
  - a) per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A4 così come definiti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii. è consentita una riduzione pari al 10% degli oneri di urbanizzazione;
  - b) per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A3 così come definiti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii. è consentita una riduzione pari al 5% degli oneri di urbanizzazione.



## ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al precedente comma sono allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. Le indicazioni cartografiche e normative recepite negli elaborati non specifici, devono essere sempre verificate negli elaborati degli studi geologico, sismico e del reticolo idrico minore che prevalgono in caso di contrasto.

## ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA

### 20.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi nella tavola *DP P6 - Classi di sensibilità paesistica* allegata al Documento di Piano:
  - Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa
  - Classe 2 - sensibilità paesistica bassa
  - Classe 3 - sensibilità paesistica media
  - Classe 4 - sensibilità paesistica alta
  - Classe 5 - sensibilità paesistica molto molto alta.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 - n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

### 20.2 Verifica dell'incidenza dei progetti

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
2. Ove prescritto nel caso di attuazione subordinata a piano attuativo, la verifica del grado di incidenza è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
  - a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con visuali significativi;
  - b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante, al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;

- c) si devono presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

### **20.3 Tutela ambientale e paesistica**

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate all'allegato PRP2 Norme di tutela e di indirizzo paesistico parte integrante del Piano delle Regole.

### **20.4 Tutela e sviluppo del verde**

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Le alberature ad alto fusto di essenze autoctone, aventi un diametro superiore a 0,50 m misurato a 1,00 m da terra, devono essere conservate e tutelate. Il Comune può consentire, per motivate ragioni, certificate da relazione agronomica a firma di professionista abilitato, l'abbattimento di tali alberature a condizione che siano sostituite con altre essenze autoctone eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi indicati dall'Amministrazione Comunale.
4. Il Comune può consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
5. Il taglio di alberi è sempre ammesso per le coltivazioni arboree produttive.
6. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale devono essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
7. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale di interesse pubblico, alle proprietà interessate possono essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi stradali.

## **ART. 21 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI**

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono prestabiliti dal presente articolo sulla base della gamma NCS (Natural Colour System) comunemente in uso. Anche in assenza di specifico richiamo al presente articolo, è obbligatorio attingere dalla gamma di seguito definita.
2. In qualsiasi ambito del territorio comunale, in caso di interventi su edifici di interesse storico è comunque obbligatorio il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
3. Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati. La gamma (riferita ai codici NCS) specifica l'ammissibilità (A) o la non ammissibilità (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura del fondo, degli infissi, delle imposte, delle inferriate e delle ringhiere.

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S0907-Y30R	A	A	NA	NA
S0907-Y70R	A	A	NA	NA
S0510-Y80R	A	A	NA	NA
S1510-Y60R	A	NA	NA	NA
S1505-Y30R	NA	A	NA	NA
S1505-Y40R	A	A	NA	NA
S0907-Y50R	A	A	NA	NA
S1515-Y50R	A	NA	NA	NA
S2005-Y30R	A	NA	NA	NA
S2005-Y40R	A	A	NA	NA
S2005-Y50R	A	A	NA	NA
S2010-Y60R	A	NA	NA	NA
S1502-Y50R	NA	A	A	NA
S2002-Y50R	A	A	NA	NA
S3005-Y80R	A	A	NA	NA
S3020-Y50R	A	NA	NA	NA
S3000-N	A	NA	NA	NA
S2502-Y	A	A	NA	NA
S3005-Y50R	A	A	A	NA
S3020-Y60R	A	NA	NA	NA
S2005-Y60R	A	A	NA	NA
S2010-Y70R	A	NA	NA	NA
S3010-Y60R	A	NA	NA	NA
S4010-Y70R	A	NA	NA	NA
S1010-Y30R	A	NA	NA	NA
S1515-Y20R	A	NA	NA	NA
S2020-Y20R	A	NA	NA	NA
S2030-Y10R	A	NA	NA	NA
S1510-Y30R	A	NA	NA	NA
S1515-Y30R	A	NA	NA	NA
S2020-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y30R	A	NA	NA	NA
S0515-Y40R	A	A	NA	NA
S1020-Y20R	A	NA	NA	NA
S2020-Y10R	A	NA	NA	NA
S3020-Y10R	A	NA	NA	NA
S0505-Y40R	A	A	NA	NA
S1005-Y20R	A	A	NA	NA
S2010-Y30R	A	NA	NA	NA
S2010-Y40R	A	NA	NA	NA
S1510-Y40R	A	A	NA	NA
S1015-Y30R	A	NA	NA	NA
S2010-Y50R	NA	A	NA	NA
S3010-Y50R	A	NA	NA	NA
S2010-Y10R	A	NA	NA	NA
S2010-Y20R	A	A	NA	NA
S3010-Y10R	A	NA	NA	NA
S3010-Y30R	NA	A	NA	NA
S1010-G90Y	A	A	NA	NA
S2020-Y	A	NA	NA	NA
S1515-G90Y	A	NA	NA	NA
S2010-G80Y	A	A	NA	NA
S0520-Y10R	A	A	NA	NA
S1510-Y20R	A	A	NA	NA

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S1015-Y20R	A	NA	NA	NA
S0515-Y20R	A	A	NA	NA
S0530-Y20R	A	NA	NA	NA
S2030-Y20R	A	NA	NA	NA
S3030-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y70R	A	NA	NA	NA
S4020-Y30R	A	NA	NA	NA
S4020-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y80R	A	NA	NA	NA
S4020-Y70R	A	A	A	NA
S4020-Y50R	A	A	A	NA
S5030-Y40R	NA	NA	A	NA
S6020-Y30R	NA	NA	A	NA
S6020-Y70R	NA	NA	A	NA
S0507-Y40R	A	A	NA	NA
S1505-Y20R	A	A	NA	NA
S1005-Y10R	A	NA	NA	NA
S2005-Y20R	NA	A	NA	NA
S2005-Y10R	A	A	NA	NA
S2010-Y	A	NA	NA	NA
S2010-G90Y	A	A	NA	NA
S3010-Y	A	NA	NA	NA
S3010-G90Y	NA	A	A	NA
S3005-Y20R	A	NA	NA	NA
S4005-Y20R	A	NA	A	NA
S5005-Y80R	NA	NA	NA	A
S4010-Y10R	A	NA	NA	NA
S0510-Y10R	N	NA	A	NA
S5005-Y50R	NA	NA	NA	A
S6005-Y20R	NA	NA	A	A
S3005-G80Y	NA	A	A	NA
S5005-G80Y	NA	NA	A	A
S4005-Y50R	A	NA	A	NA
S7010-Y10R	NA	NA	NA	A
S4005-G80Y	NA	A	A	NA
S6010-G70Y	NA	NA	NA	A
S6010-G50Y	NA	NA	A	A
S7005-G20Y	NA	NA	A	A
S1002-Y	A	A	NA	NA
S1505-G90Y	A	A	NA	NA
S2005-Y	A	NA	NA	NA
S4502-Y	NA	NA	A	A
S1502-G50Y	A	A	NA	NA
S2005-G10Y	A	NA	NA	NA
S4005-B80G	NA	NA	A	A
S6502-Y	NA	NA	NA	A
S1505-G80Y	A	A	NA	NA
S3502-Y	NA	NA	A	A
S6500-N	NA	NA	A	A
S8000-N	NA	NA	NA	A
S1005-Y	A	A	NA	NA
S2010-G60Y	A	A	NA	NA
S2010-G70Y	A	A	NA	NA
S4010G30Y	NA	NA	A	A

## ART. 22 **NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **22.1 Medie strutture di vendita**

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.

Gli esercizi commerciali devono garantire:

- a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'ART. 13 delle presenti norme;
  - b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della D.G.R. X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al precedente punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8, del D.Lgs. 114/1998.
3. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.
4. In riferimento alla procedura per il rilascio dei titoli autorizzativi di cui al comma 1, l'istanza deve consentire le verifiche previste dalla D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007.

In particolare, in merito alla verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale si richiamano i seguenti aspetti:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.

I contenuti della richiesta devono quindi comprendere:

- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
- l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata;

- una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali indicazioni progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
- una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità d'intervento d'integrazione a livello locale.

## **22.2 Grandi strutture di vendita**

1. Non sono individuati ambiti in cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

## **22.3 Centri di telefonia in sede fissa**

1. L'esercizio delle attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.

Gli esercizi di telefonia in sede fissa sono ammessi in tutti gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, fatta eccezione nei Nuclei di Antica Formazione e nella Fascia di rispetto cimiteriale. Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle ATS e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.R. 8/2007 e successivi provvedimenti.

Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:

- a) un centro di nuovo insediamento deve distare dagli esistenti almeno 1.000 m misurati in linea d'aria;
- b) devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
- c) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 6/2006 e ss.mm.ii., nonché quanto prescritto dal Regolamento Comunale di Igiene vigente;
- d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

## **22.4 Strutture a servizio delle attività ricettive**

1. In tutti gli ambiti di piano, per gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture esterne con le seguenti caratteristiche, fatti salvi i diritti di terzi:
  - a) struttura fissa o amovibile in metallo o legno con soprastante copertura in telo;
  - b) superficie massima pari al 50% della SL dell'attività di cui costituiscono pertinenza e comunque fino ad un massimo di 150 mq;
  - c) altezza massima pari a 3,00 m;
  - d) qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere della Commissione per il Paesaggio comunale.

## **ART. 23 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

### **23.1 Indagini di caratterizzazione ambientale**

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.  
Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

### **23.2 Gas Radon in ambiente indoor**

1. Si applica la normativa nazionale e regionale vigente in materia di esposizione al gas radon in ambiente indoor, richiamata dall'Allegato C alla DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

### **23.3 Attività produttive**

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura devono essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è ammesso esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva esterni al centro edificato definito ai sensi della L. 865/1971. In ogni caso si richiama la normativa statale e regionale che, a fronte delle valutazioni di VIA ed AIA previste dal D. Lgs. 152/2006 e del D. Lgs. 334/99, ammette l'insediamento nel territorio comunale di industrie insalubri e tossici ad alto rischio qualora non rechino nocumento alla salute del vicinato, fatte salve diverse disposizioni del regolamento locale di igiene.
3. Non sono ammesse lavorazioni moleste o inquinanti. In particolare, sono espressamente vietate le seguenti attività:
  - fonderie di alluminio;
  - fonderie di ghisa;
  - inceneritori;
  - concerie;
  - cartiere;
  - raffinerie di metalli;
  - impianti chimici o petrolchimici;
  - acciaierie;
  - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
  - attività di deposito e cernita stracci;
  - attività di pressofusione di alluminio;
  - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
  - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
  - attività di decapaggio dei metalli;
  - attività di burattatura;
  - centrali termoelettriche;
  - impianti e laboratori nucleari;
  - autodemolizioni;
  - gassificatori.

4. In caso di nuovi insediamenti a carattere produttivo, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 5,00 m di profondità, costituita da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone, di altezza massima pari agli specifici parametri stabiliti dalle presenti norme in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.
5. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
6. La dotazione di permeabilità fondiaria minima prescritta nella specifica normativa di ambito (IPF indice di permeabilità fondiaria) è derogabile in caso di utilizzo di pavimentazioni drenanti, computando la percentuale di permeabilità certificata dalla scheda tecnica del materiale impiegato da allegare al progetto.

#### **23.4 Rete Ecologica**

1. Ogni intervento edilizio o di trasformazione del territorio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

#### **23.5 Rumore ambientale**

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale, così come definito da D.P.C.M. 01 marzo 1991, L. 447/1995, L.R. 13/2001, si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

#### **23.6 Inquinamento luminoso**

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda alle disposizioni della LR 31/2015.

#### **23.7 Riqualficazione paesistica e ambientale**

1. Per le specifiche progettuali si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualficazione paesistica-ambientale".

#### **23.8 Invarianza idraulica**

1. Ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005 si definiscono:
  - invarianza idraulica: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
  - invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.
2. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del DPR 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo le disposizioni dello specifico regolamento regionale. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.
3. Il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica deve essere ottenuto secondo i criteri e i metodi stabiliti dal RR 23 novembre 2017 n. 7 e ss.mm.ii.

### TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

#### ART. 24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano.

#### ART. 25 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Nelle aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi.

#### ART. 26 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il presente Piano delle Regole definisce per ciascun ambito del tessuto urbano consolidato o per ciascuna area ad esso esterna le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui al precedente ART. 6.
2. Gli ambiti ed aree disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella cartografia del Piano delle Regole.

#### ART. 27 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

##### 27.1 Sopralzi

1. Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, possono essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte. In tali casi è ammessa la deroga in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che devono rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti, fatte salve le disposizioni vigenti per il recupero a scopo abitativo dei sottotetti.

##### 27.2 Aree ludiche senza fini di lucro

1. Ad eccezione degli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo e salvo diversa indicazione delle norme specifiche di ambito, è sempre consentita la realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali ed aree ludiche senza fini di lucro pertinenziali a edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale o ricettiva, anche localizzati in ambiti territoriali a destinazione diversa, a condizione che:
  - a) per le piscine, la vasca sia ricompresa in un raggio di 20,00 m dal perimetro dell'edificio di cui sono pertinenza;
  - b) per i campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali, che la superficie di gioco sia ricompresa entro un raggio di 40,00 m dall'edificio di cui sono pertinenza.



### 27.3 Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

### 27.4 Installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici

1. In termini generali si applicano le disposizioni di cui al punto 2.2 della D.G.R. 3298/2012 "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili mediante recepimento della normativa nazionale in materia".
2. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione e sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici privi di serbatoi di accumulo purché non visibili dagli spazi pubblici.
3. All'esterno degli ambiti di cui al comma 1, sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici privi di serbatoi di accumulo.
4. I pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda.
5. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi, sono parte integrante della documentazione di progetto.
6. L'utilizzo di tegole e coppi fotovoltaici è ammesso su tutto il territorio comunale previo parere favorevole vincolante della Commissione per il Paesaggio; il parere non è necessario per le aree in classe di sensibilità paesistica 1 - *molto bassa*.
7. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici o termici.

### 27.5 Trasferimento potenzialità edificatoria

1. Fatta eccezione per le zone agricole AGRI1 e AGRI2 e per i Piani attuativi negli ambiti residenziali ed in quelli produttivi, è ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

### 27.6 Depositi attrezzi giardino

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 6 mq di SCOP e con AU massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 4, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti sono da realizzare in legno.

### 27.7 Pergolati, gazebo e pergotende

1. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione è consentita la costruzione di pergolati aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza massima pari a 2,50 m;
  - b) superficie massima pari al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
  - c) almeno un lato sia addossato all'edificio principale;

- d) superficie permeabile minima della copertura pari al 70%;
  - e) pilastri posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
  - f) assenza di occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.
2. In tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione di un gazebo per ogni unità abitativa avente le seguenti caratteristiche:
- a) struttura in metallo o legno, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) con copertura in materiali rigidi oppure con teli e lati completamente aperti;
  - b) distacco minimo pari a 3,00 m dall'edificio principale;
  - c) adeguato inserimento nello spazio aperto pertinenziale;
  - d) distanza minima dai confini pari a 1,50 m;
  - e) superficie massima pari a 20 mq.
3. In tutto il territorio comunale è consentita la costruzione di pergotende aventi le seguenti caratteristiche:
- a) superficie massima pari al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
  - b) almeno un lato sia addossato all'edificio principale;
  - c) pilastri posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
  - d) assenza di occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.
  - e) qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere della Commissione per il Paesaggio comunale.
4. La realizzazione delle strutture disciplinate dai precedenti commi 1, 2 e 3 sono assoggettate a CILA, ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001.

### **27.8 Vincoli alla trasformazione delle aree agricole**

1. Nei casi in cui un ambito del tessuto urbano consolidato interessi aree agricole nello stato di fatto, alla documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo va allegata la dichiarazione di non sussistenza di finanziamenti erogati a favore dell'attività agricola che ne impediscano la trasformazione. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, alla relativa cartografia parte integrante del Documento di Piano.

### **ART. 28 RECINZIONI**

1. Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.
2. Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.
3. L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.
4. Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno o metallo; sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.
5. Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno, anche con aperture o specchiature.
6. Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.
7. Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.
8. Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

Ambito o zona	Altezza massima (m)	Tipologia
NAF	2,00	Aperta o chiusa
R1 – R2	2,00	Aperta o chiusa (escluso fronte strada)
P1 - C1 - T1	2,00	Aperta
	3,00	Chiusa
AGRI1 - AGRI2 (residenza)	2,00	Aperta o chiusa e relativa alla sola area di pertinenza del fabbricato definita ai sensi degli articoli 37.1 e 37.3
AGRI1 - AGRI2 (produttivo)	2,00	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale

## ART. 29 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli ambiti NAF sono assimilati alle zone "A" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Tutte gli ambiti NAF sono considerati "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Nell'ambito NAF possono essere individuati gli immobili, anche ad iniziativa dei proprietari, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28, della citata L. 457/78.

Nei Nuclei di Antica Formazione gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- Categoria A1 - Edifici vincolati o monumentali;
- Categoria A2 - Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico meritevoli di salvaguardia;
- Categoria A3 - Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili;
- Categoria A4 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali di recente realizzazione o modificazione (Piani di Recupero);
- Categoria A5 - Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale.

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. Gli edifici compresi nella zona, ma non censiti con gli specifici simboli di categoria in quanto non rilevanti, sono da intendere come appartenenti alla categoria A5.

Nel caso di assenza di classificazione di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme o di classificazione palesemente errata rispetto allo stato di fatto, il soggetto attuatore può proporre una diversa classificazione, purché dimostri attraverso idonea documentazione tecnica e fotografica (titoli abilitativi, fotografie, dati e mappe catastali) che l'edificio debba rientrare in altra categoria di intervento, sulla base delle descrizioni del presente articolo. Le proposte documentate, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione del Paesaggio, si configurano come correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi e, ai sensi dell'art. 13, comma 14bis, LR 12/2005, soggette all'approvazione del Consiglio Comunale.

All'interno dei NAF la destinazione d'uso principale è quella residenziale (1.1); sono ammessi inoltre le attrezzature private di interesse pubblico (7.2), le attività commerciali di vicinato (3.1), medie strutture di vendita (3.2) fino a 400 mq di SV, pubblici esercizi (3.7), le attività artigianali di servizio (5.1), gli uffici e gli studi professionali (2.1 e 2.2), le attività turistico-ricettive (4.1 e 4.3). Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

### 29.1 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nei NAF

#### 1. Criteri e prescrizioni generali

Gli ambiti NAF sono prevalentemente destinati alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.

Nei NAF gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in

muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

Solo per le volte a botte in mattoni - esclusi gli altri tipi di volte e ad esclusione degli edifici monumentali, come specificati in seguito dalle presenti norme - nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti.

Sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.

Negli ambiti NAF, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico - ambientale, è vietata la nuova installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale. Sono confermate le attrezzature per il Culto esistenti e loro eventuali ampliamenti; non è ammesso l'insediamento di nuove attrezzature per il Culto.

## 2. *Altezza dei fabbricati*

Per le operazioni di restauro risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici di categoria A1 e A2 e A3 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per gli interventi di trasformazione e ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici di categoria A4 e A5 l'altezza massima degli edifici presenti nei Nuclei di Antica Formazione non potrà superare, in ogni caso, l'altezza degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono gli edifici preesistenti e rappresentati nella tavola IGM di prima levatura (ad esclusione degli edifici ecclesiastici), ricompresi entro un raggio di 50 m dall'edificio di pari grado di operatività oggetto di intervento e, comunque, non si potrà superare l'altezza dell'edificio adiacente più alto in caso d'edificio a cortina.

## 3. *Distacco fra gli edifici, dai confini*

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici e dai confini non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione, si dovranno rispettare i distacchi definiti dagli articoli 4.5, 4.6 e 4.7.

## 4. *Arretramento dalle strade*

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, risanamento conservativo ed ampliamento l'arretramento dalle strade sarà quello dato dai sedimi degli edifici preesistenti.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade dovrà essere pari a m 5,00, ovvero si dovrà mantenere l'allineamento preesistente.

## 5. *Materiali di finitura da impiegare negli interventi edilizi nei NAF*

Negli interventi in ambiti NAF, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

In tutti gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione, salvo quanto diversamente specificato per le categorie di classificazione degli edifici o per i singoli edifici, si devono prevedere:

- murature in mattoni in cotto, pieni o semipieni, solo se intonacate, murature in mattoni a vista, oppure murature in pietra o ciottoli a vista, con sigillature a malta a base di sabbia e calce, o rivestite con intonaco;
- zoccolature in pietra arenaria grigia o botticino o di altro tipo locale oppure in intonaco con le medesime caratteristiche prescritte per le murature di cui sopra;
- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in coppi in cotto, in rame, con recupero dei coppi preesistenti e tegole in cemento anticato;
- gronde in legno o intonacate;
- comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
- manufatti di lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro, di cui, i pluviali e i canali di gronda, a sezione circolare e semicircolare;
- lucernari nelle falde di copertura, salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, di tipo piano e posti in opera complanari al manto di copertura, in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
- opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. in pietra arenaria grigia o botticino o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale;
- serramenti esterni in legno naturale o verniciato, in vetro strutturale trasparente, oppure in ferro o alluminio verniciato, con ante cieche o grigliate in legno naturale o verniciato, ovvero per i piani terra ante d'oscuro interne;
- portoni, portoncini d'ingresso, in legno naturale o verniciato oppure in ferro o alluminio verniciato, a disegno tradizionale;
- serramenti esterni dei negozi: in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro o di alluminio verniciati o in vetro strutturale trasparente;
- pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione lombarda;
- parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati o bruniti con effetti micacei;
- cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati o bruniti con effetti micacei;
- vani per contatori e centraline incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio;
- pitturazione delle facciate con colori tradizionali, con prevalenza dei colori tenui (ad acqua, ai silicati, a calce) in assonanza con il contesto.

Negli ambiti NAF non sono ammessi:

- la formazione di terrazzi mediante aperture nelle falde delle coperture, fatte salve le eventuali indicazioni specifiche per le categorie A3 e A4;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, e di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in asfalto e in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione, climatizzazione o di dispersione dei fumi.

## 6. *Interventi sugli spazi scoperti nei NAF*

Sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico. Solo in caso di piani attuativi che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici, devono essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni -con definizioni e disegni di posa tradizionali - in pietra arenaria grigia, botticino o locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.

Per la formazione di marciapiedi devono essere impiegati lastre e cordoli in pietra arenaria grigia o altro tipo locale, granito grigio o porfido.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti devono salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene.

Sono vietati i frazionamenti delle corti.

È vietata la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza sui quali si affacciano i fronti principali degli edifici delle categorie A1; per la loro realizzazione, per le altre categorie di edifici, al fine di limitarne l'impatto visivo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) le piscine non devono essere visibili dagli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.), pertanto, se necessario, a delimitazione delle aree in cui si intende realizzare le piscine stesse, è obbligatoria la realizzazione di recinzioni in muratura, di altezza minima di mt. 2,00 in base alle modalità specificate al precedente punto 2 del presente articolo, con cancelli a pannellature cieche;
- b) per il rivestimento della vasca delle piscine stesse è obbligatorio l'utilizzo di materiali consoni alle caratteristiche del luogo.

Per gli spazi non edificati gli interventi devono prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde; per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria;
- la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
- le pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili devono essere conservate o eventualmente ripristinate;
- le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private possono essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, e

sconsigliato l'uso delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad *opus incertum*;

- le alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone devono essere conservate e tutelate mentre per le nuove piantumazioni si devono impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale;
- i muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, devono essere conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in particolare deve essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri può essere finito con intonaco, coppì o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; possono essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
- le nuove recinzioni devono essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di 2,00 m e massima di 2,40 m o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

#### 7. *Interventi per la realizzazione di posti macchina*

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti NAF è possibile realizzare ricoveri per autoveicoli preferibilmente con accesso dalle aree private interne; non è ammessa l'apertura di nuove autorimesse direttamente sulla strada, salvo il caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa. Tali ricoveri possono essere realizzati:

- solo al piano terra dei corpi accessori nel caso di edifici delle categorie A1;
- nei corpi edilizi principali e accessori per gli edifici delle altre categorie.

Per gli edifici delle categorie A1 e A2, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non possono essere ricavati sotto il piano di campagna mediante edifici interrati e rampe d'accesso. Solo per gli edifici della categoria A3 e A4, gli spazi per il ricovero di autoveicoli possono essere ricavati senza limitazioni e vincoli.

Per i soli edifici di categoria A2, A3, A4 privi di autorimesse pertinenziali sono inoltre ammessi pergolati per il ricovero degli automezzi nel rapporto massimo di  $1\text{m}^2/10\text{ m}^3$ , da realizzare in aderenza o immediata prossimità ai fabbricati principali, con struttura in legno o ferro e copertura con elementi vegetali.

#### 8. *Categorie di intervento*

Nei Nuclei di Antica Formazione, le categorie di intervento di riferimento sono generalmente quelle di cui all'art. 3 del L.R. n. 12/2005 con le ulteriori specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento. Salvo che non sia prescritto diversamente per la categoria dell'edificio, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale.

- **Categoria: A1**

Definizione: EDIFICI VINCOLATI O MONUMENTALI (BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO O ASSIMILABILI) Edifici di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali

Modalità di intervento (categorie art. 3 DPR 380/2001): a, b, c



Interventi ammessi: salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari

- **Categoria: A2**

Definizione: EDIFICI DI SPECIFICO INTERESSE AMBIENTALE E ARCHITETTONICO MERITEVOLI DI SALVAGUARDIA

Modalità di intervento (categorie art. 3 DPR 380/2001): a, b, c, d (limitata)

Interventi ammessi: interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari

- **Categoria: A3**

Definizione: EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE RICONOSCIBILI

Modalità di intervento (categorie art. 3 DPR 380/2001): a, b, c, d

Interventi ammessi: interventi di ristrutturazione e, previo Piano di Recupero, interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con i corpi di fabbrica contigui.

- **Categoria: A4**

Definizione: EDIFICI PRIVI DI SPECIFICHE QUALITÀ ARCHITETTONICHE E/O AMBIENTALI

Modalità di intervento (categorie art. 3 DPR 380/2001): a, b, c, d, f

Interventi ammessi: sono ammessi previo Piano di Recupero Predeterminato: interventi di demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente e assegnata, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante.

- **Categoria: A5**

Definizione: EPISODI VOLUMETRICI DI IRRILEVANTE VALENZA AMBIENTALE (Tettoie, baracche, box, strutture in avanzata fase di degrado, superfetazioni, edifici in contrasto con i caratteri ambientali e architettonici esistenti)

Modalità di intervento (categorie art. 3 DPR 380/2001): a

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria o demolizione totale; è consentito il recupero volumetrico mediante Piano di Recupero ex L. 457/78.

## 29.2 Categoria A1 - Edifici vincolati o monumentali

Appartengono alla categoria A1 gli edifici vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:

- a) gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
- b) gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc.).

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

### Modalità d'intervento

Per gli edifici della categoria A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico.

È richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo devono prevedere

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
- il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
  - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
  - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
- solai a volte in muratura;
  - solai in legno;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

È vietato inserire lucernari di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.

Gli edifici della categoria A1 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L.457/78, non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

### **29.3 Categoria A2 - Edifici di specifico interesse ambientale e architettonico meritevoli di salvaguardia**

Appartengono alla categoria A2 gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali.

Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

#### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- interventi di ristrutturazione, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari;
- altri tipi di intervento di seguito specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, devono prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina);
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni solo se finalizzate al ripristino di materiali e aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto;
- le nuove aperture devono uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Per gli edifici della categoria A2 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Nei casi in cui è ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Gli edifici della categoria A2 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L.457/78, non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

#### **29.4 Categoria A3 - Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili**

Appartengono alla categoria A3 gli edifici, di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nella categoria A3 anche gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

##### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi devono generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna ed esterna dell'edificio.

Con Piano di recupero sono, altresì, ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui.

In generale sono ammessi:

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati - per i quali è previsto il mantenimento - di orizzontamenti e solai, e scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi tamponamenti in muratura o ciechi.
- è ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso possibilmente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge;
- il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 17; a tal fine è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca nelle coperture.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere migliorativi della situazione esistente e devono prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per i nuovi edifici (nel caso di demolizione e ricostruzione), l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linee di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di ml. 10,50 misurata all'intradosso della linea di gronda.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A3, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture.

Per tutti gli edifici della categoria A3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.

Per tutti gli edifici di categoria A3 sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Con Piano Particolareggiato o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

### **29.5 Categoria A4 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali**

Appartengono alla Categoria A4 gli edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione per i quali è previsto un intervento di riqualificazione urbana previo Piano di recupero obbligatorio (PE n. 5, 6) con possibilità di incremento volumetrico predeterminato.

#### Modalità di intervento

Gli interventi ammessi per la categoria A4 devono essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente ed eventualmente assegnata, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante.

Inoltre, sono ammessi:

- variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui;
- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati delle corti/cascine esistenti - per i quali si prevede il mantenimento - di orizzontamenti e solai, e di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare tamponamenti in muratura o ciechi;
- la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso possibilmente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge;
- il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 17; a tal fine è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca nelle coperture.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere migliorativi della situazione esistente e devono prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linee di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di ml. 10,50 misurata all'intradosso della linea di gronda.

Per tutti gli edifici di categoria A4, in assenza di Piano di recupero, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione interna ed esterna.

Con Piano Particolareggiato o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

### **29.6 Categoria A5 - Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale**

Appartengono alla Categoria A5 gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con rilevanti interessi pubblici o generali.

Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi, ecc.) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

#### Destinazioni d'uso:

Possono essere mantenute solo le destinazioni d'uso attuali.

#### Modalità d'intervento

Per tali edifici si prescrive la demolizione totale senza ricostruzione.

Solo qualora si tratti di edifici autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

Solo con piano attuativo sono ammesse la demolizione e la ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere migliorativi della situazione attuale e devono rispettare i criteri e le prescrizioni previsti per gli ambiti NAF dalle presenti norme.

### **29.7 Comparti di trasformazione soggetti a piano attuativo obbligatorio**

Negli ambiti NAF, per gli edifici classificati di categoria A4, il Piano delle regole individua aree ed edifici soggetti a trasformazione urbanistica predefinita mediante Piano Esecutivo/Attuativo (Piano di recupero o P.I.I.) che possono comportare modesti incrementi volumetrici predeterminati e non significativi rispetto gli obiettivi del Documento di piano.

#### Destinazioni d'uso

Valgono le destinazioni d'uso previste per l'ambito NAF.

### Parametri

Comparto	ST (mq)	Mantenimento volumetria esistente	Incremento cubatura (mc)	Edificabilità massima (mc)
P.E. 5	-	SI	+ 700	-
P.E. 6	-	SI	+ 600	-

### Modalità d'intervento

La trasformazione del comparto è assoggettata a piano attuativo.

Con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e risanamento conservativo.

Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per gli ambiti NAF e solo con piano attuativo.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

### **29.8 Disposizioni particolari**

1. Ambito individuato con la sigla \*1

È ammessa la realizzazione di posti auto coperti con dimensioni massime di ml. 2,50 x 5,00 aventi altezza massima interna di ml. 2,40.

2. Ambito individuato con la sigla \*2

È ammessa la realizzazione di posti auto coperti con dimensioni massime di ml. 2,50 x 5,00 aventi altezza massima interna di ml. 2,40.

3. Ambito individuato con la sigla \*3

È ammessa la realizzazione, previo piano attuativo, di un ampliamento "una tantum" pari a 250 mc dell'edificio di categoria A3 in via Marconi n. 28.

## ART. 30 R1 - AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI

Gli ambiti residenziali intensivi comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali, di tipo intensivo, dell'ultimo decennio completate o in via di completamento. Gli ambiti R1 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Gli ambiti R1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e ss.mm.ii.

### 30.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - case funerarie (2.4)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 600 mq di SV
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 30.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 1,60 mc/mq
2. Altezza dell'edificio: 11,50 m
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 20%
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
7. Incremento nelle aree di pertinenza sature: massimo 10% della SL esistente alla data di prima adozione del PGT (27/07/2009).



### 30.3 Modalità di intervento

#### 1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 8 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

#### 2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

### 30.4 Disposizioni particolari

#### 1. Ambito di recupero e riqualificazione individuato con la sigla "P.E. 4"

La trasformazione del comparto è assoggettata a piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici qui definiti; la conformazione dei comparti e delle opere di viabilità e dei servizi è demandata alla fase convenzionale/esecutiva.

ST (mq)	Mantenimento volumetria esistente	Incremento cubatura (mc)	Edificabilità massima (mc)
1.300	SI	-	esistente

#### 2. Ambiti interessati da Piani Attuativi già convenzionati

Sono ambiti già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.

Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. Agli ambiti in oggetto si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche ovvero in caso siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate, per l'attuazione degli interventi si applicano le norme degli ambiti R1. In questo caso, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2 relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'art. 8.1, comma 3, delle presenti norme.

## ART. 31 R2 - AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI

Gli ambiti residenziali estensivi comprendono le aree urbanizzate più recenti, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi e degli ambiti R1. Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in presenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali, di tipo estensivo, dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

Gli ambiti R2 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Gli ambiti R2 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e ss.mm.ii.

### 31.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - case funerarie (2.4)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 600 mq di SV
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 31.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 1,00 mc/mq
2. Altezza dell'edificio: 11,50 m
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 30%
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
7. Incremento nelle aree di pertinenza sature: massimo 10% della SL esistente alla data di prima adozione del PGT (27/07/2009).

### 31.3 Modalità di intervento

- Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.
- Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

### 31.4 Disposizioni particolari

#### 1. Ambito di recupero e riqualificazione individuato con la sigla "P.E. 1"

La trasformazione del comparto è assoggettata a piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici qui definiti; la conformazione dei comparti e delle opere di viabilità e dei servizi è demandata alla fase convenzionale/esecutiva.

ST (mq)	Mantenimento volumetria esistente	Incremento cubatura (mc)	Edificabilità massima (mc)
3.100	SI	-	3.720

#### 2. Ambito di recupero e riqualificazione individuato con la sigla "P.E. 2"

La trasformazione del comparto è assoggettata a piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici qui definiti; la conformazione dei comparti e delle opere di viabilità e dei servizi è demandata alla fase convenzionale/esecutiva.

ST (mq)	Mantenimento volumetria esistente	Incremento cubatura (mc)	Edificabilità massima (mc)
2.700	-	2.300	2.300

#### 3. Ambito di recupero e riqualificazione individuato con la sigla "P.E. 3"

La trasformazione del comparto è assoggettata a piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici qui definiti; la conformazione dei comparti e delle opere di viabilità e dei servizi è demandata alla fase convenzionale/esecutiva.

ST (mq)	Mantenimento volumetria esistente	Incremento cubatura (mc)	Edificabilità massima (mc)
4.000	SI	-	esistente

4. Ambito di recupero e riqualificazione individuato con la sigla “P.E. 10”

La trasformazione del comparto è assoggettata a piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici qui definiti; la conformazione dei comparti e delle opere di viabilità e dei servizi è demandata alla fase convenzionale/esecutiva.

ST (mq)	Mantenimento volumetria esistente	Incremento cubatura (mc)	IF (mc/mq)
4.540	-	-	1,60

5. Ambito individuato con la sigla \*4

È ammessa la realizzazione di un incremento “una tantum” pari a 600 mc, con un massimo di 2 piani, in via Marconi n. 21, con calcolo delle altezze e volumi in riferimento alla nuova Piazza del Municipio.

6. Ambiti interessati da Piani Attuativi già convenzionati

Sono ambiti già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d’adozione delle presenti norme.

Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. Agli ambiti in oggetto si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche ovvero in caso siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate, per l’attuazione degli interventi si applicano le norme degli ambiti R2. In questo caso, le quote di servizi pubblici di cui all’art. 13.1 e 13.2 relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all’art. 8.1, comma 3, delle presenti norme.

## ART. 32 P1 - AMBITI PRODUTTIVI

Gli ambiti produttivi esistenti comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici provinciali. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive artigianali e industriali, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell’ultimo decennio completate o in via di completamento.

Gli ambiti P1 sono assimilati alle zone “B” di cui all’art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Gli ambiti P1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78 e ss.mm.ii.

### 32.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - autotrasporti (2.3)
  - case funerarie (2.4)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 600 mq di SV
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 300 mq di SL
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - logistica (5.3)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività di cui alle destinazioni 2.3, 5.2 e 5.3 è ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio per ogni attività insediata, fino ad un massimo di 140 mq di SU.
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 32.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC): 70%
3. Altezza dell'edificio: 19,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 10%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6.

La distanza dalle strade è ridotta a 5,00 m per la realizzazione di edifici esclusivamente ad uso uffici a servizio dell'attività ed aventi altezza massima non superiore a 6,50 m all'intradosso del solaio superiore.

### 32.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

## 2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
- gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2), strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui agli artt. 13.1 e 13.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli artt. 13.1 e 13.2.

### 32.4 Disposizioni particolari

1. Negli ambiti P1 gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione sono ammessi esclusivamente ove previsto dalla cartografia di piano, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
2. SUAP Carpenteria meccanica Maghini  
Si tratta di insediamento produttivo esistente per il quale è previsto un progetto di ampliamento mediante procedura di cui al DPR 160/2010 art.8.  
Le previsioni attuative sono regolamentate dai contenuti espliciti grafici e di testo del progetto approvato nonché secondo i parametri insediativi, modalità e condizioni esplicitati nelle norme tecniche specifiche del SUAP. Tali norme assumono quindi contenuto di variante per i parametri edilizi di zona di cui al presente articolo.  
Per il progetto di SUAP Carpenteria meccanica Maghini, in deroga al parametro "DS" di cui all'art. 32.2 è consentita l'edificazione dei fabbricati anche a destinazione produttiva ad una distanza dalle strade non inferiore a metri 5,00 e con altezza massima come stabilito dal parametro "H".
3. Ambito individuato con la sigla \*7  
Gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli artt. 13.1 e 13.2.

## ART. 33 C1 - AMBITI COMMERCIALI/DIREZIONALI

Gli ambiti commerciali-direzionali esistenti comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici provinciali. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive artigianali e industriali, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

Gli ambiti C1 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Gli ambiti C1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e ss.mm.ii.

### 33.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - case funerarie (2.4)
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività di cui alla destinazione 5.2 è ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio per ogni attività insediata, fino ad un massimo di 140 mq di SU.
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 33.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC): 60%
3. Altezza dell'edificio: 19,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 10%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6  
La distanza dalle strade è ridotta a 5,00 m per la realizzazione di edifici esclusivamente ad uso uffici a servizio dell'attività ed aventi altezza massima non superiore a 6,50 m all'intradosso del solaio superiore.

### 33.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;

- gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2), strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1), motel (destinazione 4.2) e logistica (5.3) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

### 33.4 Disposizioni particolari

1. Negli ambiti C1 gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione sono ammessi esclusivamente ove previsto dalla cartografia di piano, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
2. Ambito individuato con la sigla \*5  
Si prevede la presentazione di piano attuativo obbligatorio per il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale per il comparto di proprietà Soc. COM.A.L. di cui al Fg. 13, mapp. 4 di via Quinzano.

## ART. 34 T1 - AMBITI TURISTICI/ALBERGHIERI

Gli ambiti turistico/alberghieri esistenti comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici provinciali. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni ricettive, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

Gli ambiti T1 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Gli ambiti T1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e ss.mm.ii.

### 34.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)



- attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- parcheggi privati (7.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)

3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

### 34.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC): 50%
3. Altezza dell'edificio: 22,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

### 34.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

### 34.4 Disposizioni particolari

1. Negli ambiti T1 gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione sono ammessi esclusivamente ove previsto dalla cartografia di piano, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
2. Ambito individuato con la sigla \*6  
Per l'attività ricettiva è ammesso l'incremento una tantum della SL pari a 1.000 mq e la totale monetizzazione dei servizi pubblici.

## ART. 35 DC - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

### 35.1 Disposizioni generali di localizzazione

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B), e comma 2 della LR 2 febbraio 2010, n. 6, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. La destinazione d'uso "3.8 - Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le aree indicate al successivo comma 6. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
3. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della LR 02/10, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della LR 02/10, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della LR 02/10 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal RR 24 aprile 2006, n.7 contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.
4. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 KW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
5. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non può superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
6. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione, ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei a rilevanza ambientale e paesistica; verde urbano di salvaguardia, aree di salvaguardia; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

7. Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e s. m. e i. e dal Codice della strada.
8. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 6 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.

### 35.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq/mq
2. Indice di copertura (IC): 50%
3. Altezza dell'edificio: 7,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): non inferiore a 10,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).
8. Distanza dalle strade (DS): Secondo normativa vigente in materia di impianti di distribuzione carburante

## ART. 36 VP - VERDE PRIVATO

1. Le aree comprese nella zona VP sono destinate a giardini e al verde privato. Sono aree complementari alla residenza, prive di capacità edificatoria che non sia di arredo e di attrezzatura del verde residenziale. Il loro contesto sono è il tessuto urbano consolidato di recente formazione, in parte cresciuto in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio ormai completate.
2. Negli ambiti VP è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde e degli eventuali manufatti preesistenti.
3. Per i soli edifici privi di autorimesse pertinenziali, anche localizzati in ambiti diversi da VP, sono ammessi pergolati per il ricovero degli automezzi, da realizzare in aderenza o immediata prossimità ai fabbricati principali, con struttura in legno o ferro e copertura impermeabile.

### 36.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 36.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,05 mq/mq
2. Indice di copertura (IC): 5%
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 80%
4. Altezza dell'edificio: 3,00 m
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

### 36.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1.
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di ampliamento, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

## ART. 37 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI

1. Nelle aree destinate all'agricoltura e di valore paesaggistico-ambientale (AGRI1 e AGRI2) sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR 12/05.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

4. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli ubicati in comuni contermini, secondo i rapporti stabiliti dai successivi artt. 44, 45 e 46. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
5. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente ART. 6.
6. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.
7. Le aree agricole produttive (AGRI1) e di valenza paesistica (AGRI2) sono assimilate alle zone "E" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

### **37.1 Disposizioni specifiche**

1. Sono ammesse tendostrutture purché mitigate con vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.
2. Gli edifici ricadenti nelle aree AGRI1 e AGRI2, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
3. Gli edifici destinati ad allevamenti zootecnici non famigliari devono essere schermati e mitigati mediante la messa a dimora di siepi e filari arborei ad alto fusto, con essenze.
4. Il titolo abilitativo per la realizzazione di nuove serre fisse (destinazione 6.2) è subordinato alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone di altezza minima di 2,00 m fuori terra lungo il perimetro dell'intervento; al tal fine deve essere prodotto un disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata.
5. L'impermeabilizzazione dei vasi irrigui è ammessa solo negli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni.

### **37.2 Norme generali per la tutela paesaggistico - ambientale delle aree agricole**

1. Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:
  - a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi devono essere impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
  - b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico - ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali,

colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;

- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terracemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare deve essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la stollatura e la graffiatura; la testa dei muri può essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, possono essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- g) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare, colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 2,00;
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti può essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- i) le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di stalle per ricovero di animali e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene comunale vigente;
- j) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo, quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per

liquami interrati, e qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml. 2,20 dal piano campagna esistente; tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico - ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale;

- k) I Piani di Utilizzazione Agronomica dovranno contenere, ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PTCP, analisi relative agli acquiferi della falda superficiale, in quanto ai sensi della DGR 3297 del 11.10.2006 il territorio comunale è stato classificato area vulnerabile ai sensi del D.Lgs. 152/2006, inoltre i suddetti piani dovranno essere conformi al Programma di azione della Regione Lombardia per la tutela e risanamento delle acque dall'inquinamento dei nitrati di origine agricola deliberato con DGR 3439 del 7.11.2006.

### **37.3 Edifici non destinati ad attività agricola in aree agricole**

1. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli in aree agricole può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali non agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a otto volte la superficie coperta dell'abitazione, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto:
  - a) locali da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura di 20,00 mq di SCOP; la realizzazione di tali locali è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzo dei fabbricati già esistenti sul fondo. Non sono ammessi più interventi sulla stessa pertinenza;
  - b) piscine pertinenziali;
  - c) autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di volume, d'altezza massima AU non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m.
3. Ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i. è consentita la realizzazione di ricoveri attrezzi con una SL non superiore a 12,00 mq a fronte di una superficie di pertinenza minima pari a 10.000 mq. Al raggiungimento della superficie minima di pertinenza possono concorrere anche aree non contigue a quella sulla quale sarà realizzato il fabbricato, purché ricomprese nel territorio comunale e classificate come aree AGR11 o AGR12. Tali strutture devono essere realizzate in numero massimo di una unità per ogni proprietà, in legno e con copertura a due falde in coppi, con un'altezza massima in media falda pari a 3,00 m, sporti di gronda non superiori a 30 cm e con divieto di ogni urbanizzazione e allaccio ai pubblici servizi.

### **37.4 Cambi di destinazione d'uso di edifici agricoli**

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. I cambi di destinazione d'uso per la destinazione residenziale non agricola non possono comportare un incremento del numero delle unità abitative esistenti.
3. I fabbricati autonomi realizzati per l'esercizio dell'attività agricola (fienili, depositi, magazzini) possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla

residenza; non possono essere oggetto di cambio d'uso i fabbricati non di origine storica realizzati per l'attività di allevamento zootecnico.

4. In deroga alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, finalizzati all'utilizzo diretto di soggetti con legami di parentela con il titolare dell'immobile agricolo non superiori al secondo grado in linea diretta e indiretta, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area. In questi casi i cambi di destinazione d'uso sono consentiti dopo tre anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione dell'uso agricolo dei fabbricati interessati, da dimostrare con idonea documentazione. La deroga è ammessa purché accompagnata da atto registrato e trascritto di vincolo all'utilizzo dell'unità abitativa da parte del parente del titolare dell'immobile agricolo ed al mantenimento della destinazione oggetto di deroga.

In caso di locazione, alienazione o vendita dell'immobile a soggetti non rientranti nel legame parentale definito al capoverso precedente, la deroga è da intendersi priva di efficacia. Per le unità abitative residenziali realizzate ai sensi del presente comma è ammessa una superficie massima pari a 150 mq di SU cadauna.

5. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 per l'insediamento di destinazioni collettive pubbliche come definite dall'ART. 6, destinazione 8.
6. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

### **37.5 Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale**

1. Per gli edifici evidenziati dalle cartografie del PGT o del PTCP come di particolare valore storico o ambientale, valgono anche le seguenti prescrizioni particolari:
- deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate;
  - gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti norme non possono essere interessati da nuove costruzioni di nessun genere;
  - sono da salvaguardare e ripristinare gli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali;
  - le tessiture murarie dei fabbricati devono essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico;
  - devono essere salvaguardate le inferriate originarie;
  - è da rispettare la composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie, la cui protezione deve essere esclusivamente mediante ante in legno;
  - sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura devono essere rivestiti esclusivamente in coppi o, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo;
  - è vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse;
  - il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro, a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata, esclusivamente per le destinazioni 1.1 Residenziale, 3.7 Commerciale Pubblici esercizi, 4.1 Strutture ricettive alberghiere;



- sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari privi di serbatoi di accumulo, previo parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio; a titolo orientativo i pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari.

## ART. 38 AGRI1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Le aree agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali sono considerate ambiti AGRI1.

### 38.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.4)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.4, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 38.2 Indici e parametri

1. Gli indici possono essere applicati a superfici aziendali non inferiori a:
  - mq. 20.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo;
  - mq. 20.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole.
2. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
    - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata: 0,06 mc/mq

- per destinazione 6.5 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente altri terreni: 0,01 mc/mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda
  - per destinazione 6.5 sugli altri terreni agricoli: 0,03 mc/mq
  - Indice di copertura (IC):
    - per destinazioni 6.1, 6.3 e 6.4, per le altre aziende: 10%;
    - per la destinazione 6.1 per le sole aziende orto-floro-vivaistiche: 20%;
    - per destinazione 6.2: 40%.
  - Altezza dell'edificio:
    - per silos e impianti tecnologici: 21,00 m;
    - per gli altri edifici: 7,50 m.
  - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
  - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
  - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
3. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF): è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL esistente
  - Altezza dell'edificio: preesistente
  - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
  - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
  - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

### 38.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.4 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

### 38.4 Disposizioni particolari

1. Sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

## ART. 39 AGR12 - AREE AGRICOLE DI VALENZA PAESISTICA

Le aree agricole destinate alla salvaguardia ambientale condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali.

### 39.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.4, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 39.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
    - per le destinazioni 6.1, 6.4 e 6.5 è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL esistente, fino ad un massimo di 400 mq.
  - Indice di copertura (IC):
    - per la destinazione 6.1 per le sole aziende orto-floro-vivaistiche: 20%, compresa la residenza di servizio.
  - Altezza dell'edificio:
    - per silos e impianti tecnologici: 21,00 m;
    - per gli altri edifici: 7,50 m.
  - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
  - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
  - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL esistente
- Altezza dell'edificio: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

### 39.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:

- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.4 non sono ammessi;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 37.4 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

### 39.4 Disposizioni particolari

1. Non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

## ART. 40 PARCO AGRICOLO

1. Sono individuate in cartografia, ai sensi dell'art. 24 delle NTA del Documento di piano, aree classificate "Parco agricolo" lungo il Fiume Mella e in prossimità della nuova infrastruttura sovracomunale di raccordo BrebeMi e TAV, soggette ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità con utilizzo dei proventi e modalità di cui all'art. 29 delle NTA del Piano dei Servizi.
2. L'obiettivo di tale individuazione è di estendere il principio perequativo anche alle aree agricole e di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole con funzione di mitigazione ambientale e salvaguardia dei corridoi ecologici, e quindi di coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione dei parchi urbani di cintura su base volontaria e senza ricorrere ad espropri.
3. Il meccanismo di incentivazione prevede la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un contributo economico pluriennale finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e destinato ai proprietari delle aree i quali possono aderire alla proposta sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione previste dal piano.

**ART. 41 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

1. Sono le aree nelle quali l'attività di trasformazione del territorio è condizionata dall'esistenza di vincoli e limitazioni derivanti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati al PGT. L'effettiva consistenza e individuazione delle aree soggette a limitazioni operata dalla cartografia di piano deve sempre essere verificata rispetto alle disposizioni di origine.
2. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

**41.1 Area soggetta ad onere reale e/o bonifica siti inquinati**

1. È individuato un ambito speciale denominato "Area soggetta ad onere reale", identificato con i mappali 112, 113, 114, 115, 116, 111, 119, 107, 118, 123, 124, 120, 122, 109, 121, 81, 82, 85, 86 del Fg. 6 salvo più esatta identificazione e, nella cartografia di piano opportunamente perimetrata, che è inserita dalla Regione Lombardia nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui al comma 12, dell'art. 17 del D.Lgs. 22/1997, e tale caratteristica dovrà risultare nei certificati di destinazione urbanistica dei mappali interessati.
2. In tale perimetro sono individuati ambiti o zone produttive (P1), agricole (AGRI1) e servizi pubblici per le quali non potrà essere ammessa alcuna attività, alcun permesso di costruire, autorizzazione edilizia e D.I.A. senza che sia stata eseguita la bonifica del sito, e comunque sempre dopo aver acquisito la certificazione da parte dell'Amministrazione provinciale dell'avvenuta bonifica (come da delibera consiliare n. 29 del 8.5.2000 e ss.mm.ii.).
3. La cartografia di piano individua, a Nord del territorio comunale e a Ovest del Fiume Mella, in prossimità del Comune di Roncadelle, un'area in zona agricola AGRI1 assoggettata a bonifica del sito a norma del D.Lgs. 22/1997 e del D.Lgs. 152/2006 nella quale non potrà essere ammessa alcuna attività, alcun permesso di costruire, autorizzazione edilizia e SCIA senza che sia stata eseguita la bonifica del sito.

**41.2 Attività edilizia negli ambiti ed aree ricomprese nel perimetro di tutela dalla contaminazione PCB**

1. L'attività edilizia comportante modificazione del suolo all'interno del perimetro di salvaguardia da contaminazioni PCB negli ambiti e zone ed aree, in località "Oltre Mella", come individuato nella cartografia di piano, salvo ulteriori approfondimenti e verifiche o determinazioni da parte delle Autorità competenti in materia ambientale, è soggetta alle cautele e misure previste dalla Conferenza di servizio decisionale del 11.10.2007 (M.A.T.T.), riguardante i provvedimenti per il Sito di Interesse Nazionale di Brescia – CAFFARO, e Comuni limitrofi, con prescrizione nel trattamento del suolo dei limiti di cui alla Colonna A, Tab. 1, Allegato 5, del Titolo V° – Parte 4°, del D.Lgs. 152/2006.

**41.3 Area sottoposta a salvaguardia ambientale (fiume Mella)**

1. La fascia lungo le sponde del Fiume Mella ha rilevanza sotto il profilo ambientale - paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è sottoposta a salvaguardia ambientale per una larghezza di 150 ml. da ciascuna sponda del fiume (ex Legge Galasso 431/85) e, particolarmente, per la fascia A e B del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Sulle aree assoggettate a vincolo paesaggistico - ambientale, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla

conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

#### **41.4 Vincolo paesaggistico - ambientale (Onzato)**

1. Ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1, n. 3 e n. 4, la località denominata Onzato è stata dichiarata di notevole interesse pubblico (Decreto del Presidente della Regione Lombardia del 4 maggio 1983 – n. 1188/Urb.). Sulle aree assoggettate a tale vincolo architettonico – paesaggistico – ambientale, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione ministeriale di cui al D.Lgs. n. 42/2004. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

#### **41.5 Fasce di rispetto stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale, rappresentate graficamente dalle cartografie di piano in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 “Codice della Strada”, possono essere ridefinite a seguito di accertamenti sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale determinata ai sensi del Codice della Strada. La ridefinizione effettuata in base a riscontri oggettivi non comporta la procedura di rettifica o variante al PGT.
2. Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Piano Territoriale per la Viabilità Extraurbana e del relativo Regolamento Viario.
3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito dal D.Lgs. 285/1992 e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
4. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata, così come definite dal PTCP, comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile; tali corridoi, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale saranno individuate ai sensi del Codice della Strada.

#### **41.6 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'ART. 28 delle presenti norme.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PGT, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT o alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

#### **41.7 Captazione acque sorgive**

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del Documento di Piano relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/00, Titolo

III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- imprese di compostaggio e depuratori.

2. Le fognature, sia pubbliche che private, devono essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### **41.8 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (DPCM 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Le fasce di rispetto possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

#### **41.9 Aree a rischio archeologico**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella Carta dei Vincoli (DP P3a) le aree interessate da ritrovamenti archeologici di cui al D.Lgs. 42/04 e s. m. e i.. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

#### **41.10 Fasce di rispetto dei metanodotti**

1. Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24 novembre 1984 e successive modificazioni.

#### **41.11 Fasce di rispetto dai fontanili attivi**

1. Sono le aree di contesto paesistico e ambientale dei corpi idrici naturali di antica formazione e fontanili esterne al centro abitato.
2. Il piano individua nella cartografia di piano l'area di rispetto dai fontanili attivi di ml. 50 di ampiezza per ogni lato (misurati al piede arginale esterno) in base alla normativa vigente. In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'edificio esistente.



**Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

**1. Superficie territoriale (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**2. Superficie fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**3. Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

**4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

**5. Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**6. Dotazioni Territoriali (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**7. Sedime**

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

**8. Superficie coperta (SCOP)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

**9. Superficie permeabile (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**11. Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**12. Superficie totale (STOT)**

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

**13. Superficie lorda (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**14. Superficie utile (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**15. Superficie accessoria (SA)**

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

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

**16. Superficie complessiva (SC)**

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

**17. Superficie calpestabile (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

**18. Sagoma**

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

**19. Volume totale o volumetria complessiva (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**20. Piano fuori terra**

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

**21. Piano seminterrato**

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

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

**22. Piano interrato**

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

**23. Sottotetto**

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

**24. Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**25. Numero dei piani**

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

**26. Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

**27. Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

**28. Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**29. Altezza utile**

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

**30. Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

**31. Volume tecnico**

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

**32. Edificio**

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

**33. Edificio Unifamiliare**

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

**34. Pertinenza**

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

**35. Balcone**

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

**36. Ballatoio**

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

**37. Loggia/Loggiato**

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

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

**38. Pensilina**

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

**39. Portico/Porticato**

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

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

**40. Terrazza**

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

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

**41. Tettoia**

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

**42. Veranda**

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

**43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento**

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**44. Altezza urbanistica (AU)**

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

**45. Volume urbanistico (VU)**

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