



# COMUNE DI CASTEL MELLA

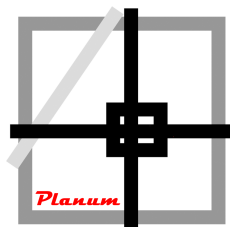
## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO SECONDA VARIANTE

### PIANO DEI SERVIZI

### 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

**PSP1**



**INDICE**

<b>TITOLO I: NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	4
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI	4
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	5
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	7
ART. 6 TIPOLOGIE DI SERVIZI PUBBLICI	7
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D’USO DEGLI IMMOBILI	9
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	10
ART. 9 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	11
ART. 10 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	12
ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	12
ART. 12 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	13
ART. 13 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	14
ART. 14 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	15
ART. 15 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	15
ART. 16 DURATA E DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL’ESPROPRIO	16
ART. 17 FLESSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	16
<b>TITOLO II: NORME DI SETTORE .....</b>	<b>17</b>
ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO	17
ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	17
ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA	17
ART. 21 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI	19
ART. 22 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	21
<b>TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>22</b>
ART. 23 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	22
ART. 24 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DEI SERVIZI	22
ART. 25 RECINZIONI	24
ART. 26 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI	25
ART. 27 RETE ECOLOGICA E VERDE DI CONNESSIONE FRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO	26
ART. 28 INCENTIVAZIONE NELLE AREE AGRICOLE	26
ART. 29 PARCO AGRICOLO	26
<b>Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI .....</b>	<b>28</b>

## **TITOLO I: NORME GENERALI**

### **ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 12/2005 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 dei Servizi è redatto con i contenuti dell'art. 9 della L.R. 12/2005 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 dei Servizi.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano dei Servizi 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 DEI SERVIZI**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi, 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 DEI SERVIZI CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DELLE REGOLE**

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 delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sul tessuto urbano consolidato, sui nuclei di antica formazione e sulle aree extraurbane, garantendo la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costitutivi in un quadro di tutela della qualità urbana.
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 dei Servizi. Eventuali modifiche sostanziali al Piano delle Regole ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano dei Servizi.

## **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 saturata 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 TIPOLOGIE DI SERVIZI PUBBLICI**

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 nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, 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, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, 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. Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto, e fatto salvo, per le sole parti private il reperimento della quota di servizi pubblici di cui all'ART. 12 e di parcheggi privati di cui all'ART. 13, in base alla destinazione da insediare.

## 6.1 Elenco delle destinazioni d'uso

<b>1) AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	<b>AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE</b>
	Scuola materna
	Scuola elementare (primarie)
	Scuola media (secondarie inferiori)
	Scuole Superiori (medie secondarie superiori)
<b>2) AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO</b>	<b>AREE E ATTREZZATURE VERDI</b>
	Verde pubblico di quartiere
	Verde pubblico non attrezzato
	Parco urbano
	Verde connettivo naturalistico
	Impianti sportivi
	Percorsi ciclo-pedonali
<b>3) ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>	<b>AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>
	Direzionali e Amministrativi comunali
	Municipio
	Farmacia
	Assistenza socio - sanitaria
	Servizi tecnologici
	Strutture ricreative e Associazioni culturali
	Servizi per gli anziani
	Servizi per i minori
	Residenza pubblica e/o di interesse sociale
	Poste e telecomunicazione
	Infrastrutture tecnologiche e servizi vari
<b>3) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI</b>	<b>AREE E ATTREZZATURE RELIGIOSE</b>
	Chiese ed altri luoghi di culto
	Oratori e aggregate strutture sportive e ricreative
	Centri religiosi, uffici ecclesiastici e serv. connessi



<b>3) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI DI VOLONTARIATO</b>	AREE E ATTREZZATURE PER IL TERZO SETTORE
	Associazioni e servizi di volontariato presenti
	Associazioni di assistenza alla persona
	Associazioni per la protezione e assistenza animale
	Protezione civile
<b>4) PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO</b>	PARCHEGGI PER LA RESIDENZA
	PARCHEGGI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

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

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con o 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 C - Attrezzature Collettive, S - Attrezzature Sanitarie; I - Attrezzature per l'istruzione come definite al precedente ART. 6.
2. La dotazione di servizi pubblici per i cambi d'uso di cui al comma 1 deve essere determinata secondo i parametri di cui al successivo ART. 12, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
3. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 Piano delle Regole.

## ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano dei Servizi 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 Permisso 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. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di alloggi d'edilizia residenziale pubblica (ERP) non sono soggetti a limitazioni della soglia minima di superficie utile.

## **ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla L.R. 14/2007 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. 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.
3. Le possibilità di rateizzazione del pagamento del contributo di costruzione sono stabilite con apposito atto dal Comune.
4. Il contributo di costruzione di cui al comma 2 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
5. 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%.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Si intende interamente richiamata ogni ulteriore riduzione o maggiorazione stabilita dalla normativa sovraordinata.

**ART. 12 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE****12.1 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.

**12.2 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. 12.1, 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. 13 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, interrate 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. 14 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.

#### **ART. 15 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 sopra locale, ai sensi dalle 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.

#### **ART. 16 DURATA E DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO**

1. I vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.
2. I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
3. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
4. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

#### **ART. 17 FLESSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

1. I servizi indicati in cartografia come esistenti e di nuova previsione hanno carattere indicativo e, pertanto, sulle predette aree la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Il disposto di cui al precedente comma non si applica alle aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse che, ai sensi del comma 1, dell'articolo 72, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali mediante la redazione del Piano delle Attrezzature Religiose.



**TITOLO II: NORME DI SETTORE****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 deve 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 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

### **22.1 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.

### **22.2 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.

### **22.3 Rete Ecologica**

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

### **22.4 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.

### **22.5 Inquinamento luminoso**

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

### **22.6 Riqualficazione paesistica e ambientale**

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

### **22.7 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. 23 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. 24 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DEI SERVIZI

##### 24.1 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.

##### 24.2 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.

##### 24.3 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.

##### 24.4 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.

#### **24.5 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.

#### **24.6 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.

#### **24.7 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. 25 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
S1-S2-S3-S4	2,00	Aperta o chiusa



## ART. 26 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli ambiti classificati come Servizi Pubblici sia nel Piano dei Servizi che nel Piano delle Regole, indipendentemente dalle categorie definite all'ART. 6.

Per gli ambiti dei Servizi Pubblici deve sempre essere verificata la relativa classificazione del Piano delle Regole: in caso di sovrapposizione prevale la disciplina specifica dell'ambito del Piano delle Regole di appartenenza.

### 26.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse sono quelle definite dal codice alfanumerico attribuito ai singoli immobili (aree o fabbricati) nella cartografia, come definite all'ART. 6 delle presenti norme.
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse sono tutte quelle definite all'ART. 6 delle presenti norme, fatte salve le incompatibilità di insediamento in tema di traffico indotto, impatto acustico, rifiuti, ecc. derivanti dalla presenza di funzioni sensibili al contorno.
3. 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.

### 26.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 3,00 mc/mq
2. Indice di copertura (IC): 50%
3. Altezza dell'edificio: 12,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF): 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): 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

### 26.3 Modalità di intervento

1. Per gli interventi di iniziativa pubblica:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia.
2. Per gli interventi di iniziativa privata:
  - 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. 12.1;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12.1 e 12.2.
3. Per gli interventi di iniziativa integrata pubblica e privata:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia, fatto salvo per le parti private il reperimento, in base alla destinazione da insediare, della quota di servizi pubblici di cui all'art. 12.1

## **ART. 27 RETE ECOLOGICA E VERDE DI CONNESSIONE FRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO**

1. Il Piano individua, con apposita simbologia negli elaborati grafici, in quanto corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni tracciati corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano e altre particolari componenti di cui alla carta del paesaggio del Documento di piano (aree a valenza paesistica e fasce di rispetto). Sono pertanto richiamate le norme di tutela paesaggistica contenute nel Piano delle regole e gli elaborati conoscitivi e orientativi di cui alla Carta del paesaggio.
2. Per tali aree, principalmente aventi destinazione agricola, l'indirizzo colturale consigliato è quello della pioppicoltura e produzione di biomasse per incrementare la fitodepurazione.
3. Le aree destinate a verde di connessione, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari: sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da opere di interesse pubblico.
4. Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento di cui all'ART. 6, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'ART. 6 a fronte di rilevanti benefici per la collettività e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, anche in variante alle previsioni del Piano dei servizi.

## **ART. 28 INCENTIVAZIONE NELLE AREE AGRICOLE**

1. La cessione o l'asservimento ad uso pubblico, nonché la realizzazione e gestione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui ART. 12, per la realizzazione in aree agricole, di itinerari ciclopeditoni, valorizzazione della rete ecologica, riqualificazione della maglia interpodereale, in particolare mediante la piantumazione e ripristino di siepi e dei filari alberati lungo gli argini del sistema irriguo e delle strade private, nonché approntamento di fasce e zone boscate o per la pioppicoltura, è soggetta a incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale. L'erogazione di contributi per le suddette opere di riqualificazione verrà definita e normata mediante approvazione di Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale nelle aree agricole" entro un anno dall'entrata in vigore del PGT. Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione o di monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

## **ART. 29 PARCO AGRICOLO**

1. Sono individuate in cartografia di Piano aree con apposita perimetrazione "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 di cui all'art.43, co. 2-bis della L.R. n. 12/2005.
2. L'obiettivo di tale individuazione denominata "Parco Agricolo" è di estendere il principio perequativo anche alle aree agricole e di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica

delle aree agricole 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.
4. Il contributo per l'incremento della funzione ecologica e paesistica delle aree agricole è calcolato sulla differenza tra le coltivazioni più redditizie di tipo locale e quelle promosse e proposte dall'Amministrazione comunale nonché per la realizzazione di zone boscate che prevedano l'accesso al pubblico.

## **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.