



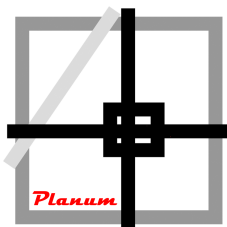
COMUNE DI CONCESIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO MODIFICHE EX L.R. 12/2005, art. 13, c. 14bis

PIANO DELLE REGOLE A01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPARAZIONE VIGENTI-MODIFICATE

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA



Planum

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.: 03871130989

COMMITTENTE

COMUNE DI CONCESIO

Piazza Paolo VI n. 1

CAP - 25062 - CONCESIO (BS)

Tel. 030 284000

pec: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it

P.IVA - C.F.: 00350520177

Sindaco: AGOSTINO DAMIOLINI

Responsabile Area Tecnica: FLAVIA GUSBERTI

CODICE COMMESSA: 175CNC

FASE: 01 - APPROVAZIONE

REVISIONE: 00

DATA: GENNAIO 2025

A01 PR



Legenda di comparazione testo vigente-modificato:

In ~~grigio-barrato~~ i testi stralciati

In ***grassetto corsivo*** i testi aggiunti

INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI	5
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	9
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	9
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	16
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	17
ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE	20
ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	20
ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	22
ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	22
ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	23
TITOLO II: NORME DI SETTORE	24
ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	24
ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	24
ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA	25
ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	25
ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	27
TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	32
ART. 19 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	32
ART. 20 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	32
ART. 21 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	32
ART. 22 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	32
ART. 23 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	34
ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (R1, R2, R3, R4, R5)	60
ART. 25 R1 - AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI	61
ART. 26 R2 - AMBITI RESIDENZIALI OCCLUSIVI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	62
ART. 27 R3 - AMBITI RESIDENZIALI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA	63
ART. 28 R4 - AMBITI RESIDENZIALI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE	63
ART. 29 R5 - AMBITI RESIDENZIALI DI TRANSIZIONE	64
ART. 30 AR - AMBITI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE	67
ART. 31 P1 - AMBITI PRODUTTIVI	69
ART. 32 P2 - AMBITI PRODUTTIVI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE	71
ART. 33 C1 - AMBITI COMMERCIALI/DIREZIONALI	72
ART. 34 C2 - AMBITI DI RICONVERSIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE	74
ART. 35 RU - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	76



ART. 36 DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	78
ART. 37 VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA	80
ART. 38 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI	82
ART. 39 AM - AREE DI MITIGAZIONE/PROTEZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA	85
ART. 40 AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	85
ART. 41 AS - AREE DI SALVAGUARDIA	87
ART. 42 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	90
Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	95

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. 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 delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 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 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 D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

4.1 Valori e parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio rilevato alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

4.2 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza o lotti quelli che vengono utilizzati, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.
2. Un'area di pertinenza o lotto si definisce saturo quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di 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 del 19/09/2016 (adozione variante generale) possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.

4.3 Quota del terreno

1. Il piano naturale di campagna può essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 1,50 m e riporti non superiori ad 1,00 m.
2. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento è da utilizzare per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Al fine di definire la quota del terreno non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.

4.4 AU: Altezza urbanistica (DTU n. 44)

1. L'altezza urbanistica corrisponde all'Altezza lorda (DTU n. 26).

4.5 SP: Superficie permeabile (DTU n. 9)

1. Sono considerate permeabili anche le superfici pavimentate che:
 - utilizzano pavimentazioni drenanti, computando la percentuale di permeabilità certificata dalla scheda tecnica del materiale impiegato da allegare al progetto;
 - sono compensate da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo, secondo la normativa vigente in materia.
2. Per gli edifici esistenti alla data del 06/07/2022 (adozione variante generale), nei casi in cui la superficie permeabile sia già inferiore al valore minimo determinato dalla disciplina di ambito, sono ammessi:
 - interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della superficie permeabile preesistente;
 - ampliamenti della superficie impermeabile purché compensati da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo.

4.6 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 L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., 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, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
5. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

4.7 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)

1. Per le costruzioni entro e fuori terra, 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, **previo parere della Polizia Locale**, 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. 4.6;
 - 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.
 7. Non sono considerate nella determinazione delle distanze dalle strade le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
 8. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 5,00 m, misurati dai bordi della vasca.

4.8 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)

1. È la distanza minima dell'edificazione dai confini del lotto di proprietà o dai limiti del tessuto urbano consolidato, nonché 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, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima 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 tutte le seguenti condizioni:
 - a) i lotti interessati siano tutti ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - b) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.6;
 - c) 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.
6. Le cabine elettriche non sono considerate nella determinazione delle distanze dai confini delle proprietà comunali.

4.9 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 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

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.

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 D.Lgs. 114/1998.

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.

3.10 Attività di vendita telematica

Comprendono le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico; sono compresi gli spazi destinati a magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci.

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 (mobilifici, 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. 10 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 della L.R. 12/2005 e della L.R. 8/2013, la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo è disciplinata dall'apposito regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 5 del 01/03/2018.

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; palestre fino a 100 mq di SL; riparazioni scarpe; restauratori; altre attività similari. 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.

Sono incluse in questa destinazione le attività connesse 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). 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.

5.3 Logistica

Attività, comportanti un'elevata movimentazione di veicoli, inerenti al magazzinaggio, allo stoccaggio e alla 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. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta e 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/7117/2017.

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, ovicaprin, 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 max. allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfezione 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;

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.

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti per stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), devono rispettare le seguenti distanze minime:

		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

Sono fatte eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area. Gli apiari devono rispettare le distanze definite dall'art. 896bis del Codice Civile.

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 L.R. 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 e con gestione convenzionata 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.
- m) palestre oltre i 100 mq di SL

7.3 Case funerarie

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell’art. 67bis, L.R. 33/2009, deputate 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 della legge regionale.

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. Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della 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.
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);
 - produttiva (5) escluso l'artigianato di servizio (5.1);
 - attrezzature private di interesse pubblico (7) esclusi i parcheggi privati (7.1)
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. 10.1, 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 D.P.R. 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. 114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 59/1997) 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. 10.2.
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) 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 250 mq.

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 (permesso di costruire convenzionato - PdCC);
 - 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.
3. Gli interventi edilizi devono verificare la compatibilità con i contenuti della Rete Ecologica, di cui all'art. 18.3.

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. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, ovvero quando è prevista l'individuazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.
2. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della **singola specifica** disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 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 lotti liberi 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 L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 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 D.Lgs. 259/2003 e ss.mm.ii. 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) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, L. 122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

9.2 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) cimiteri;
 - k) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
 - l) interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

10.1 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: 30,00 mq/abitante di cui 8,00 mq/ab. per parcheggi monetizzabili;
 - b) direzionale: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi monetizzabili;
 - c) commerciale esercizi di vicinato: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi monetizzabili;
 - d) commerciale medie strutture di vendita: 150% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - e) commerciale grandi strutture di vendita: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - f) commerciale pubblici esercizi: 100% 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) commerciale attività di vendita telematica: 50% SL monetizzabili;
 - j) turistica: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - k) produttiva: 20% SL, di cui 1/2 per parcheggi monetizzabili;
 - l) produttiva case funerarie: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - m) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - n) attrezzature religiose: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - o) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: per presenza turistica, 5 mq.
 4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere 3.f), 3.j) e 3.m) è monetizzabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva rispetto a quanto previsto ai sensi dell'ART. 12 delle presenti norme o di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.
 5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 50,00 mq/abitante.

10.2 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 o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.

Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 10.1, espressa in % sulla SL insediabile.

La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
2. 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 le disposizioni della specifica deliberazione di Giunta Comunale.

ART. 11 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. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di ST o SF che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana.
3. 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.

ART. 12 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 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 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. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
5. 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 del 19/09/2016 (adozione variante generale) al raggiungimento del rapporto di 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 12/2005.
6. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., 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. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT, ai sensi degli art. 4.7 e 42.1 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 Comunale.

TITOLO II: NORME DI SETTORE

ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., 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, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64:
 - ambiti territoriali produttivi;
 - ambiti territoriali produttivi interessati da pianificazione attuativa in itinere;
 - ambiti territoriali commerciali-direzionali;
 - ambiti territoriali commerciali-direzionali interessati da pianificazione attuativa in itinere;
 - ambiti di riconversione commerciali-direzionali;
 - distributori di carburante;
 - ambiti di riqualificazione urbana;
 - aree agricole di salvaguardia;
 - aree di salvaguardia;
 - aree di mitigazione/protezione ambientale e 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. 23.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. i limiti di altezza sono prescritti dalle presenti norme nella **singola specifica** 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. 12/2005 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 L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

ART. 15 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. 16 NORMATIVA PAESISTICA

16.1 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 T10 - *Carta delle classi finali di sensibilità paesistica* allegata al Documento di Piano:
 - 1 - sensibilità paesistica molto bassa
 - 2 - sensibilità paesistica bassa
 - 3 - sensibilità paesistica media
 - 4 - sensibilità paesistica alta
 - 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 D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
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.

16.2 Tutela ambientale e paesistica

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate all'allegato A02 - *Indirizzi* del Piano Paesistico Comunale parte integrante del Documento di Piano.

ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

17.1 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. 10 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.

17.2 Grandi strutture di vendita

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

17.3 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. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

18.1 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. 152/2006 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. 152/2006 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.

18.2 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. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, all'indicazione delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
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;
 - nuove 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 D.M. 05/02/1998;
 - attività di decapaggio dei metalli;
 - attività di burattatura;
 - centrali termoelettriche;
 - impianti e laboratori nucleari;
 - autodemolizioni;
 - gassificatori.
4. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è consentito esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data del 19/09/2016 (adozione della variante generale) può essere

autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.

5. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
6. Per gli edifici residenziali esistenti inclusi in ambito produttivo e che non costituiscono attività complementare di servizio all'attività principale produttiva è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni di cui agli articoli delle presenti norme.
7. 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 antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto. 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.
8. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dagli elaborati dello studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT.
9. Nel caso di insediamenti di carattere artigianale/industriale posti lungo il confine con ambiti a prevalente destinazione residenziale e attuabili mediante Piani Attuativi:
 - a) non è consentito insediare attività produttive insalubri, né realizzare ampliamenti rispetto alle attività già insediate alla data del 19/09/2016 (adozione della variante generale);
 - b) non è concesso alcun cambio di destinazione in produttivo per ambiti di piano confinanti con ambiti a prevalente destinazione residenziale.I limiti di cui ai punti a) e b) possono essere parzialmente derogati solo a fronte di specifiche analisi/indagini ambientali che ne sanciscono la sostenibilità quale giusto rapporto con la destinazione residenziale, esistente fino a definire la fascia minima necessaria quale elemento mitigativo, quest'ultima inderogabile.
Tale analisi è da intendersi a carico del proponente.
10. 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.
11. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – *Relazione*.

18.3 Rete Ecologica

1. Il PGT è integrato dal progetto della Rete Ecologica comunale (REC), che analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati, ne approfondisce i contenuti, rileva le peculiarità territoriali locali in seguito ai risultati conseguiti e formula gli indirizzi e le prescrizioni di carattere prestazionale contenuti negli elaborati di merito, che sono allegati allo strumento urbanistico comunale per farne parte integrante e sostanziale.
2. Gli indirizzi generali di salvaguardia e valorizzazione sostanziali nel progetto della REC si applicano all'intero territorio comunale, integrando le specifiche disposizioni normative del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

3. In generale, in esito agli eventuali approfondimenti puntuali del caso riferiti ai singoli progetti di trasformazione, le norme relative alla conservazione degli ambienti naturali o dei loro elementi caratterizzanti, così come le indicazioni attinenti al riequipaggiamento degli elementi di supporto alla rete ecologica possono intendersi prevalenti, fatta salva la dimostrata possibilità di porre in atto soluzioni diverse ugualmente o maggiormente idonee alla salvaguardia o al potenziamento del sistema della rete ecologica, perseguendo gli obiettivi generali di deframmentazione e di contestuale permeabilità della stessa.
4. In ogni caso, in relazione alle possibili problematiche riscontrate ed alle conseguenti azioni mitigative/compensative ritenute necessarie a seconda dei casi, le specifiche tecniche da porre in campo per il raggiungimento di tali obiettivi devono essere concordate con i competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi.
5. Per quanto attiene all'inserimento degli eventuali manufatti consentiti, si deve valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati in particolare dall'analisi paesistica comunale.
6. Gli habitat particolari, accertatane la presenza e la localizzazione, devono in ogni caso essere sempre oggetto di conservazione e tutela.
7. Laddove indicato dal progetto della REC, assume rilievo prioritario il miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica, anche attraverso la formazione di unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità. I progetti insediativi ammessi devono pertanto tenere conto dell'eventuale ruolo ecologico delle aree di intervento rispetto agli ambienti boschivi confinanti e, se necessario, garantire la permanenza nel contesto ambientale di idonei corridoi funzionali alla permeabilità della rete ecologica ed alla interconnessione fra gli ambiti funzionali al progetto della REC.
8. In generale, su tutto il territorio sono da preservarsi gli elementi connettivi della rete ecologica presenti; contestualmente, nel caso di interventi che modifichino tali elementi, devono essere previste e poste in essere idonee alternative capaci di garantire la permeabilità ecologica.
9. Per la salvaguardia degli habitat particolari si devono valutare azioni materiali come il mantenimento dei prati da pascolo e sfalcio esistenti, nonché il recupero di quelli interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.
10. Contestualmente devono essere perseguiti obiettivi di riqualificazione nelle aree di frangia urbana con caratteristiche di degrado e/o frammentazione anche mediante l'inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla struttura portante della rete ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi d'appoggio alla rete ecologica può avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi, da valutarsi anche dal punto di vista dell'inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso. Assumono particolare rilievo in tal senso gli elementi di connessione ecologica in appoggio ai corpi idrici; divengono di primaria importanza, pertanto, il recupero e la valorizzazione dell'ecosistema fluviale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali presenti anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza. Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici devono essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica; in ogni caso,

qualora necessari, devono essere previsti accorgimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna.

11. Il progetto di REC tiene inoltre in debito conto gli elementi essenziali come le greenways, con le quali si individuano i principali percorsi del Piano Sentieristico provinciale in attraversamento e a connessione di aree di interesse fruitivo connesso ai connotati del paesaggio agrario e/o fisico-naturale. Tali direttrici, affiancate da elementi naturali, possono essere elementi di riferimento per la realizzazione di interventi di appoggio per la Rete Ecologica. Diviene obiettivo prioritario, in tal senso, la conservazione ed il mantenimento in buono stato ed in sicurezza dei sedimi di transito, anche con riferimento agli indirizzi generali per la sistemazione dei tracciati di cui alle NTA del PGT, così come la tutela e la valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.). Lungo le greenways, sono da favorire interventi di rinaturazione diffusa (con siepi e filari e/o piccoli nuclei boscati) a sostegno di molteplici obiettivi quali il miglioramento dell'ambiente percepito, la riduzione delle isole di calore, il miglioramento delle biodiversità locali percepibili e la costituzione di punti d'appoggio per i percorsi ciclopedonali.
12. Il progetto della REC tiene inoltre debito conto delle principali barriere infrastrutturali ed insediative con cui, secondo la prassi sovraordinata si identifica il continuum urbanizzato che si frappone al sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. In ogni caso, anche all'interno di tali ambienti di cesura della connessione ecologica, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio. In ambito urbano assumeranno pertanto valore prioritario tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla salvaguardia, alla conservazione, alla manutenzione ed alla progettazione del verde. In tal senso deve essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute.
13. In linea generale, al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione e/o ripermabilizzazione), qualora necessarie, possono essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno eventualmente concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto deve attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), nonché, con particolare riferimento alle misure di

mitigazione, si suggerisce la consultazione dell'Allegato V alla Normativa del PTCP "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale.

14. In merito alla realizzazione, alla conservazione ed alla valorizzazione della vegetazione e degli spazi a verde, oltre a quanto stabilito dai commi precedenti, si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.
15. Al fine di orientare ove localizzare le azioni di compensazione, le opportune "Aree di compensazione ecologica" sono individuate in conformità al progetto della REC; tra le azioni di compensazione deve essere considerato anche quanto indicato dal "Contratto di Fiume Mella".

18.4 Riqualificazione paesistica e ambientale

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

TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 19 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. 20 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. 21 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. 22 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

22.1 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.

22.2 Aree ludiche senza fini di lucro

1. Salvo diversa indicazione delle norme specifiche di ambito, ad esclusione delle aree agricole e di valore paesaggistico ambientale, è sempre consentita la realizzazione di campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali ed aree ludiche senza fini di lucro pertinenti a edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale o ricettiva.

22.3 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.

22.4 Trasferimento potenzialità edificatoria

1. Ai sensi della normativa vigente è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:
 - a) è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti classificati nel Piano delle Regole nel medesimo ambito omogeneo, anche se non contigui; la potenzialità edificatoria sul lotto di atterraggio non può superare il 120% di quella derivante dall'applicazione della specifica disciplina di ambito. Il trasferimento dei diritti edificatori è condizionato alla trascrizione nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotato, all'atto della trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori;
 - b) i diritti edificatori derivanti da incrementi una tantum, norme particolari o incentivazione non sono trasferibili;
 - c) il trasferimento di diritti edificatori non può interessare i Nuclei di Antica Formazione, gli ambiti classificati come VUS - Verde Urbano di Salvaguardia, le aree agricole, le aree di interesse ambientale, paesaggistico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - d) sono esclusi dalle disposizioni del presente articolo gli ambiti individuati come soggetti a pianificazione attuativa.

22.5 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 9,00 mq di SCOP e con altezza massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'ART. 4, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti sono da realizzare in legno.

22.6 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. 23 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

23.1 Obiettivi

1. Nei Nuclei di Antica Formazione sono compresi gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.
2. Tutte gli ambiti NAF sono considerati “Zona di Recupero” secondo quanto definito dall’art. 27 della L. 457/1978.
3. L’operatività nei NAF ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.
4. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all’eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.
5. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, devono essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione. Nelle parti originarie, fatta salve le esigenze di stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro deve essere riconoscibile e denunciato e deve essere adeguatamente considerato il problema dell’inserimento ambientale degli eventuali nuovi manufatti e edifici.
6. Ogni intervento di tipo urbanistico e edilizio nei Nuclei di Antica Formazione si attua mediante il combinato disposto di norme generali del Piano delle Regole e di prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.
7. Gli ambiti NAF sono assimilati alle zone “A” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/1968.

23.2 Elementi costitutivi dell’indagine sui NAF

1. L’indagine di dettaglio sugli immobili compresi nei NAF individua gli isolati e numera ciascun edificio interno al loro perimetro. Tale analisi è allegata alle presenti norme per farne parte integrante e sostanziale.
Ad ogni edificio è riferita un’apposita scheda di analisi che definisce la valenza storico-ambientale del fabbricato, l’aspetto tipologico della struttura, la sua destinazione funzionale, il suo stato di conservazione, l’uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate, i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica, gli elementi di rilevato carattere e rilievo storico, materico, architettonico per i quali è prescritta la conservazione.
In caso di necessità di particolari interventi per la ricontestualizzazione degli immobili le schede analitiche possono definire eventuali prescrizioni particolari (anche legate ad un riordino altimetrico e planimetrico delle strutture).
2. Le analisi storico-ambientale, tipologica e funzionale dei fabbricati definiscono un codice alfanumerico denominato “grado d’operatività”; esso sintetizza le caratteristiche di ogni fabbricato nella considerazione contestuale dei valori attribuiti attraverso le suddette analisi e determina gli indirizzi normativi da applicarsi in relazione alle modalità d’intervento di cui al successivo punto 23.12 che considerano tipologie edilizie ed interventi ammissibili in relazione all’impianto stereometrico originario, alle partiture

interne dei fabbricati, agli elementi – strutturali e non – passibili di alterazione, alle funzioni ammesse, ad ampliamenti o modificazioni dell'impianto interno ed esterno, alla cessione di spazi per servizi pubblici, agli elementi da conservare.

3. Le eventuali prescrizioni particolari di cui alle schede d'analisi degli edifici di cui al precedente comma 1 sono prevalenti alla normativa generale collegata al grado d'operatività.
4. Le tavole planivolumetriche allegate alle presenti norme definiscono il disegno complessivo di sistemazione/riordino del nucleo antico. Le tavole planivolumetriche sono strumenti operativi e prevalenti nel caso definiscano interventi specifici (tra cui l'individuazione dei sedimi dei fabbricati) rispetto all'applicazione dei parametri discendenti dai gradi d'operatività degli edifici.

23.3 Gradi d'operatività

1. I gradi di operatività definiscono la valenza storica ed ambientale, la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso dei fabbricati rilevati. Attraverso ogni grado d'operatività il successivo art. 23.12 specifica tipo e livello di interventi (ammessi e non) per la tutela del valore storico del Nucleo di Antica Formazione in oggetto.

23.3.1 Analisi storico ambientale: definizioni

L'analisi storico-ambientale degli edifici rilevati evidenzia il grado di appartenenza al sistema originario di ogni fabbricato sulla base della ricostruzione storica dell'insediamento urbano in oggetto.

1. *Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo*
(grado storico-ambientale 1)

Episodi edilizi che segnalano la compresenza di un disegno compositivo, dell'impiego di materiali pregiati, di tecniche costruttive evolute e di un livello dimensionale e qualitativo superiore allo standard edilizio medio degli edifici rilevati nei NAF.

“carattere autonomo”

Il peso architettonico di un edificio che si propone come segnale urbano straordinario e ne determina il riconoscimento del luogo.

L'edificio, pur mantenendo un rapporto di complementarità ed integrazione con lo spazio urbano ne costituisce l'elemento caratterizzante.

2. *Edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze*
(grado storico-ambientale 2)

Complesso di condizioni esterne naturali (vegetazione e paesaggio) e di condizioni esterne artificiali (composizione formale, composizione cromatica e struttura materica) con le quali si rapporta un episodio architettonico e, comunque, un manufatto edilizio in genere. L'edificio assorbe dal complesso ambientale in cui è inserito un pregio formale, indipendentemente dalle qualità architettoniche proprie e contribuisce con la propria localizzazione in sito e con la propria presenza fisica alla formazione del complesso ambientale stesso.

L'interesse ambientale può rilevarsi anche per quanto un fabbricato abbia subito leggeri interventi d'adeguamento funzionale (soprattutto in relazione alle destinazioni d'uso in essere), purché effettivamente concorra, nell'impianto come nella cucitura con il sistema edilizio in diretto rapporto, ad una contestualizzazione significativa nel luogo aggregativo

fondativo. In tal caso, l'attribuzione del grado operativo in disamina ha carattere normativo conservativo.

“particolari emergenze”

Gli elementi di qualità architettonica di un edificio che assumono un ruolo caratterizzante per il riconoscimento e l'identità del luogo urbano.

3. *Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti*

(grado storico-ambientale **3**)

La sostituzione delle tecniche costruttive tradizionali riconoscibili in una produzione edilizia spontanea con tecniche costruttive che prevedano l'impiego di componenti prodotte secondo un processo industrializzato e l'adattamento dell'involucro preesistente secondo operazioni edilizie tendenti ad elevare lo standard igienico-abitativo.

Tali interventi determinano l'effettiva perdita del collante costruttivo che aggrega i fabbricati tradizionalmente riconoscibili nella cultura edilizia locale.

4. *Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso*

(grado storico-ambientale **4**)

Edifici che presentano stereometrie (lunghezza, larghezza, altezza) non inseribili nel sistema ambientale e privi di rapporto con le preesistenze.

Ovvero, edifici che, pur avendo un corretto inserimento dimensionale, presentano una "pelle" di facciata in dissonanza con le adiacenze, con particolare riferimento alla trama del rivestimento esterno, all'inserimento volumetrico, al rapporto vuoto-pieno, ai materiali utilizzati.

5. In caso di fabbricato classificato dall'analisi storico ambientale con grado 2, qualora il sedime dell'edificio non sia stato rappresentato nelle tavole relative ai catasti prenovecenteschi di datazione analoga alle tavolette di prima levata I.G.M., il fabbricato stesso può essere sottoposto alle modalità d'intervento previste per il grado di operatività storico culturale 3 anziché 2.

23.3.2 Analisi tipologica: definizioni

L'analisi tipologica degli edifici rilevati evidenzia la tipologia costruttiva di appartenenza di ogni fabbricato censito, determinato dal livello di inserimento del singolo manufatto nel complesso edilizio in oggetto nonché dal disegno intrinseco della struttura principale.

1. *Edifici ecclesiastici, palazzi e case padronali*

(grado tipologico **A**)

“edifici ecclesiastici”

Edifici adibiti alle funzioni religiose, comprese le pertinenze e gli accessori.

“palazzi e case padronali”

Edifici di rilevante peso dimensionale e qualitativo che “emergono” dal contesto urbano per dimensioni, caratteristiche costruttive e retaggio culturale, destinati o destinabili a funzioni pubbliche.

2. *Edifici a cortina*

(grado tipologico **B**)

Edifici che formano un sistema edilizio tendenzialmente compatto e continuo per allineamento dei fronti e delle quote altimetriche delle coperture. Tali edifici si aggregano

nel sistema edilizio a cortina con due testate cieche in aderenza ad altri edifici (una sola, nel caso si tratti di edifici “di testa” di un complesso a cortina).

La cortina viene classificata indipendentemente dalla distribuzione interna degli alloggi (duplex o simplex) e dal rapporto tra la larghezza del fronte e la profondità del corpo di fabbrica.

Rientrano in questa classificazione quei sistemi edilizi che attualmente non sono costituiti da un’aggregazione di edifici singolarmente individuabili, ma che si prestano ad una loro trasformazione in tale senso (ad esempio: gli edifici agricoli).

Non rientrano in tale classificazione edifici accessori o locali di servizio all’edificio principale aggregatisi in tempi successivi al fronte del corpo storico della cortina edilizia.

3. *Edifici d’angolo*

(grado tipologico **C**)

Edifici con almeno due lati adiacenti in diretto rapporto con spazi pubblici che costituiscono, generalmente, la cerniera tra due sistemi a cortina, ovvero il nodo urbano di testa di una singola cortina edilizia.

Possono costituire il cardine di raccordo di uno o più sistemi tipologicamente complessi, nonché il riferimento per un progetto di ristrutturazione urbana.

4. *Edifici di completamento*

(grado tipologico **D**)

Edifici isolati il cui rapporto con il lotto di pertinenza fornisce un filtro privatizzato tra il corpo di fabbrica e gli spazi pubblici, espressione edilizia tipica della cultura urbanistica ottocentesca.

Spesso si tratta di edifici di nuovo impianto, o di totali ricostruzioni, aggregati a sistemi tipologici storici in modo non conforme alla logica aggregativa dei sistemi stessi.

Possono rientrare in questa tipologia alcuni edifici di impianto storico la cui classificazione non rientra nelle categorie tipologiche precedenti (il termine “completamento”, in questo ultimo caso, è improprio, ma assume valore strumentale ai fini normativi).

5. *Edifici a corte*

(grado tipologico **E**)

Edifici, o aggregazioni di edifici, che raffigurano un sistema edilizio in rapporto diretto con uno spazio aperto di servizio (corte) ben delimitato, isolato ed esclusivo. Diversamente dal sistema a cortina, l’edificio singolo, o il sistema edilizio, chiude la corte su almeno due lati e presenta aperture che possono consentire un accesso diretto alla pertinenza interna ed un suo agevole utilizzo. Nei casi in cui gli edifici non chiudano su tutti i lati la corte, creando uno spazio circoscritto completamente isolato dall’esterno, sono presenti elementi fisici di netta delimitazione, quali muri o recinzioni, che separano gli spazi pertinenziali dello stesso edificio da quelli relativi ad altri fabbricati contigui.

Le tipologie a corte possono essere costituite anche da aggregazioni edilizie complesse di edifici a cortina.

23.3.3 Analisi funzionale: definizioni

L’analisi funzionale degli edifici rilevati evidenzia la destinazione d’uso di ogni fabbricato censito, definita (di prassi) sulla base dell’utilizzo prevalente del piano terra, ovvero del piano immediatamente superiore qualora il piano terra non definisca un volume utile ai fini di un inquadramento funzionale dell’edificio nel suo complesso, ovvero nel caso in cui (di un

fabbricato multipiano con funzioni diverse ai piani superiori) il piano terra sia occupato da locali accessori alla residenza.

1. *Servizi pubblici*

(grado funzionale 1)

Classificazione relativa ad attività collettive. Vengono classificate con la funzione di servizio pubblico le attività di rappresentanza amministrativa, di istituti culturali e di servizi di interesse collettivo di cui all'art. 9 della LR 12/05 e s. m. e i., nonché quanto classificato come servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo dal Piano dei Servizi del PGT.

2. *Residenza*

(grado funzionale 2)

S'intendono i volumi riservati ad una destinazione funzionale puramente residenziale; vi si comprendono altresì i volumi aventi funzione pertinenziale o accessoria alla residenza, purché inglobati in un edificio che abbia funzione abitativa prevalente.

3. *Primario – attività produttive agricole*

(grado funzionale 3)

Classificazione inerente all'attività produttiva agricola.

Con funzione "primaria", vengono classificati fienili, stalle, depositi per attrezzi agricoli, silos, accessori connessi all'attività agricola.

4. *Secondario – attività produttive artigianali*

(grado funzionale 4)

Classificazione relativa all'attività produttiva artigianale.

Con funzione "secondaria", vengono classificati laboratori artigianali, depositi di prodotti lavorati ed edifici adibiti allo stoccaggio di materiale.

5. *Terziario – attività commerciali e/o direzionali*

(grado funzionale 5)

Classificazione relativa all'attività commerciale e direzionale.

Con funzione "terziaria", vengono classificati i negozi per la vendita all'ingrosso o al dettaglio (indipendentemente dalle tabelle merceologiche), gli studi professionali, gli uffici direzionali o di servizio, gli istituti di credito.

6. *Accessori alla residenza*

(grado funzionale 6)

S'intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente.

23.4 Planivolumetrico

L'elaborato grafico denominato "Planivolumetrico" è uno strumento operativo per la gestione degli interventi interni al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione.

Le previsioni contenute nelle tavole planivolumetriche, integrative delle prescrizioni desumibili dalle valutazioni di cui alle schede di ciascun fabbricato unitamente a quanto legato all'attribuzione di ogni grado di operatività, sono da considerarsi prevalenti e gerarchicamente superiori rispetto alle indicazioni generali fornite dalle presenti norme.

Si riportano a seguire le definizioni dei principali elementi rappresentabili nelle tavole planivolumetriche.

1. *Piano di recupero obbligatorio*

Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) o singolo fabbricato assoggettato all'obbligo di redazione di uno strumento attuativo di recupero, da convenzionare (ovvero già convenzionato alla data d'adozione delle presenti norme) con l'Amministrazione Comunale.

2. *Piano particolareggiato*

Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) assoggettato all'obbligo di redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (o, eventualmente, privata su espressa autorizzazione della pubblica Amministrazione), convenzionato ovvero da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

3. *Unità minima di intervento (U.M.I.)*

Ambito la cui perimetrazione delimita una situazione in cui sono presenti edifici accessori, generalmente di modeste dimensioni, collocati in maniera incongruente e disordinata con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico; la riorganizzazione attraverso la sostituzione delle volumetrie preesistenti deve avvenire internamente a tale perimetro e si traduce in una precisa localizzazione planimetrica dei nuovi volumi derivanti dalla sostituzione delle preesistenze, quantificata attraverso le note prescrittive di cui alle schede degli edifici di nuovo impianto.

4. *Edifici da sostituire*

Si tratta di edifici e/o manufatti edilizi per i quali è previsto il recupero volumetrico, attraverso l'accorpamento di volumi diversi in un organismo autonomo, ovvero in ampliamento ad edifici preesistenti. Nell'ottica del riordino tipologico e compositivo del paesaggio urbano, il piano può prevedere la sostituzione di un edificio mediante la sua ricostruzione con materiali e tecniche maggiormente consone al contesto (demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime e profilo). Le schede di indagine, qualora il fabbricato sia soggetto a sostituzione, riportano le seguenti diciture:

- sostituzione con ricostruzione sullo stesso sedime;
- sostituzione collegata al fabbricato (numero); ovvero si intende indicare un totale o parziale trasferimento volumetrico al fine di attuare le previsioni indicate per un diverso e determinato edificio;
- sostituzione con unità minima di intervento secondo i disposti citati al precedente comma 3 (U.M.I.).

5. *Edifici di nuova costruzione, ampliamenti*

Si tratta di nuovi edifici dovuti:

- a recuperi volumetrici conseguenti a previsioni di sostituzione;
- a nuova edificazione con altezze e impianto planimetrico predefinito.

In ogni caso, i nuovi edifici devono avere caratteri morfologici compatibili con il contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.

6. *Portici e/o logge di nuova costruzione*

Si tratta di nuovi portici e/o logge dovuti:

- a recuperi di portici esistenti (indicati come manufatti edilizi da sostituire) da edificarsi in posizioni predefinite dalla tavola operativa;
- a nuova edificazione con impianto planimetrico predefinito dalla tavola operativa.

Anche se non espressamente previsto nella tavola del Planivolumetrico, è consentito realizzare portici, logge, e terrazzi per i fabbricati con grado 3 (edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti) e 4 (edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso), previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

In ogni caso, i nuovi portici ~~rilevati in corpi autonomi possono essere tamponati sulle testate e~~ devono avere tetto a struttura lignea e copertura in laterizio - coppi o tegole in cotto, altezza massima del colmo pari a m 3,00, altezza media pari a m 2,70, nonché presentare caratteri morfologici consoni al contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.

7. *Edifici da sovralzare*

Si tratta di edifici per i quali è consentito il sopralzo fino al raggiungimento di un'altezza media interna di m 2,70; tale facoltà deve essere limitata, comunque, al mantenimento della continuità di gronda e colmo della cortina edilizia in cui l'edificio è inserito. Nel caso di edificio isolato, le modifiche delle quote di imposta del tetto (gronda e colmo) non possono in ogni caso superare le limitazioni previste dal punto 23.8, comma 1 del presente articolo.

8. *Volumi riconvertibili*

Il planivolumetrico evidenzia con apposita simbologia i fabbricati i cui volumi preesistenti possono essere oggetto di cambio di destinazione urbanistica per un utilizzo residenziale. Si tratta di edifici che, alla data di rilievo, costituiscono volumi (inutilizzati e non) connessi ad attività primarie, secondarie, terziarie, ovvero sono locali accessori alla residenza inutilizzati. Le specifiche schede d'indagine di ogni fabbricato quantificano preliminarmente le quote volumetriche riconvertibili. Tali dati, desunti dal supporto informatico, sono funzionali al dimensionamento del peso insediativo teorico del PGT e non sono vincolanti per la progettazione degli interventi, per i quali varrà quanto determinato in seguito a specifico rilievo dello stato di fatto.

9. *Ampliamenti con loggiati, modifica pendenza*

Si tratta di edifici per i quali viene consentito l'ampliamento della copertura al fine di coprire elementi disomogenei ed architettonicamente disordinati, ovvero di interventi su coperture disomogenee tra loro finalizzati all'unificazione delle falde per il ripristino di un'immagine complessiva maggiormente organica. Nel caso in cui si prescrivano ampliamenti con loggiati, questi non possono costituire volume e, pertanto, devono concretizzarsi esclusivamente attraverso la realizzazione di portici e logge.

10. *Riferimenti altimetrici con allineamenti di colmo e/o gronda (pendenza)*

Si tratta della prescrizione delle quote di riferimento altimetrico (mediante la rappresentazione grafica delle quote costituenti il punto fisso) per la costituzione di

continuità dei manti di copertura attraverso allineamenti di gronde e/o colmi, ovvero semplicemente della pendenza della falda predominante.

11. *Obbligo di copertura in coppi*

Si tratta di manti di copertura che, non consoni al contesto storico-ambientale, né alla tradizione costruttiva originaria, devono essere sostituiti mediante l'impiego di coppi in laterizio. Qualora l'edificio oggetto di intervento sia riconducibile ad un accessorio, per la sostituzione del manto di copertura è ammesso l'impiego del medesimo materiale utilizzato sull'edificio principale.

12. *Pavimentazione con funzione di arredo urbano / viabilità pubblica*

Spazi pubblici e/o privati (compresa la viabilità) pavimentati o da pavimentare con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale.

In relazione al contesto, per le aree pavimentate e non, qualora non fosse possibile provvedere al ripristino del tappeto originario anche attraverso interventi di rimozione delle stratificazioni sovrastanti si devono utilizzare materiali desunti dalla tradizione costruttiva locale. Per la formazione di gradini ovvero la costituzione di cordoli è ammesso l'impiego di pietra, purché di colorazione in tono con il sedime carrabile.

L'impiego di asfalto o cemento è consentito esclusivamente lungo i tratti ad alta percorrenza veicolare e, di norma, vietato nelle zone a traffico limitato, pedonali e ciclo-pedonali, così come nelle pertinenze scoperte degli edifici.

Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell".

Per la pavimentazione dei passaggi d'accesso ai fabbricati, purché sottostanti a loggiati o portici, è ammessa la posa in opera di lastricati a disegno semplice, ancorché realizzati con mattonelle con finitura opaca.

In quanto elemento essenziale alla percezione del contesto ambientale, poiché connessione ed espressione di continuità fra edilizia storica e pertinenze, l'arredo urbano (attraverso la pavimentazione dei sedimi di transito) viene prescritto di regola sull'intero sistema viabilistico interno ai nuclei antichi; tuttavia, è talvolta necessario individuare spazi pubblici soggetti a traffico automobilistico intenso per i quali non si prevedono particolari disposizioni in relazione alla tipologia della pavimentazione.

13. *Cortili privati con pavimentazione con funzione di arredo urbano*

Si tratta degli spazi di proprietà esclusivamente privata di pertinenza d'edifici esistenti o di progetto, che devono essere pavimentati con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale. Per l'impiego dei materiali, si richiama quanto definito al precedente punto.

Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio, turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 50% della SL avente la destinazione sopra indicata. Tali strutture pertinenziali ed accessorie sono da assentire mediante idoneo titolo abilitativo.

14. *Manufatti di valore storico/architettonico*

Si tratta di manufatti di elevato pregio manifatturiero o architettonico, prevalentemente di valore storico, collocati negli spazi aperti, sia pubblici che privati, dei quali caratterizzano l'immagine e accrescono il richiamo culturale

15. *Muri in pietra o mattoni da tutelare*

Si tratta di murature con tessitura di notevole interesse storico che devono in ogni caso essere preservate.

16. *Verde di tutela - giardini privati*

Si tratta di aree private a servizio dei fabbricati esistenti per le quali si prevede la conservazione e la valorizzazione della copertura vegetazionale presente; tali aree non possono essere oggetto di pavimentazione. L'eventuale rinverdimento degli spazi attraverso la piantumazione di nuovi elementi arborei deve prevedere l'impianto di specie vegetazionali di tipo autoctono (a tal scopo, vedasi quanto indicato dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale).

17. *Alberi di interesse storico-ambientale*

Elementi arborei di rilevato pregio storico-ambientale sottoposti a tutela e valorizzazione. Tali elementi non possono essere eliminati, né trapiantati in sito diverso da quello originario.

18. *Vigneti, uliveti, frutteti, aree boscate*

Spazi, pubblici o privati, adibiti alla coltura ovvero al mantenimento della naturalità dei siti soggetti ad azione di tutela e valorizzazione della valenza ambientale.

19. *Piantumazioni di progetto*

Progetti di rinverdimento dei polmoni urbani interni ai nuclei fondativi con l'uso di elementi arborei, arbustivi e/o floreali (che devono essere selezionati dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale).

23.5 Modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni avviene attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o pianificazione attuativa.

2. L'attuazione può avvenire con interventi diretti mediante titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni.

L'intervento con titolo abilitativo è subordinato all'osservanza di quanto stabilito dai successivi punti del presente articolo relativamente ai gradi di operatività previsti per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione nonché alle previsioni della tavola operativa del planivolumetrico.

3. L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, può avvenire con piani particolareggiati (PP) e piani di recupero (PR).

I Piani di Recupero, finalizzati alla nuova costruzione, al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, possono essere stesi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il perimetro del progetto deve essere esteso nelle sue previsioni all'intero comparto eventualmente individuato nelle

tavole di piano. Esso indica un modo di intervento unitario le cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, che devono attenersi alle indicazioni del piano onde ottenere a medio o lungo termine un intervento unitario.

I piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i Nuclei di Antica Formazione definiscono, oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici o di interesse generale.

4. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

23.6 Obbligatorietà delle modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni per i NAF può avvenire sempre attraverso singoli titoli abilitativi (a seconda della tipologia dell'intervento proposto), ad eccezione degli interventi ricompresi nelle prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. La preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, è altresì obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) per tutti gli interventi di nuova costruzione che interessino SL maggiori o uguali a 300,00 mq;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che:
 - b.1) trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;
 - b.2) interessino SL maggiori o uguali a 1.000 mq;
 - b.3) comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500 mq SL (anche non interessati da opere interne).
3. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCC) è obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) per tutti gli interventi di nuova costruzione che comportino incremento delle unità abitative e interessino SL inferiori a 300,00 mq;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che:
 - b.1) comportino incremento delle unità abitative e interessino SL maggiori o uguali a 300 mq e comunque inferiori a 1.000 mq;
 - b.2) comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 150 mq SL e comunque inferiore a 500 mq (anche non interessati da opere interne).
4. I proprietari degli edifici e delle aree (singolarmente ovvero riuniti in consorzio o società) per le quali si rende necessario operare attraverso pianificazione attuativa o PdCC in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al comma precedente devono stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui devono essere riportate:
 - a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;
 - b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;
 - c) le destinazioni d'uso degli immobili;
 - d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici e/o monetizzazione;
 - e) gli oneri di urbanizzazione;
 - f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari possono ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi.

5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

23.7 Destinazioni degli edifici e dotazione di servizi pubblici di interesse generale

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite all'ART. 6:
 - residenze (1.1)
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di SL
 - 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)
2. Le destinazioni d'uso non citate al comma precedente sono da intendere non ammesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.
4. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse deve essere rispettata la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dal precedente articolo 10.1, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.
Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alla disciplina dettata dall'ART. 7.

23.8 Indici e parametri dei NAF

1. Altezza dei fabbricati

Per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici sottoposti ai seguenti gradi di operatività:

1A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
1B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
1C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
1D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
1E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
2A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
2B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
2C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
2D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
2E (1; 2; 3; 4; 5; 6);

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 sottoposti ai seguenti gradi di operatività:

3A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
3B (1; 2; 3; 4; 5; 6);

3C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
3D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
3E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4E (1; 2; 3; 4; 5; 6);

l'altezza massima degli edifici presenti non può superare, in ogni caso, l'altezza degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono gli edifici preesistenti (esclusi gli edifici ecclesiastici), ricompresi entro un raggio di 50 m dall'edificio di pari grado di operatività dell'edificio oggetto di intervento e, comunque, non si può superare l'altezza dell'edificio adiacente più alto in caso d'edificio a cortina.

2. 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 devono considerare i seguenti distacchi minimi:

- 5,00 m dai confini;

ovvero:

- aderenza agli edifici preesistenti, edificazione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, subordinata a stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi, tra le parti confinanti.

3. Arretramento dalle strade

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

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade deve essere pari a m 5,00; è ammesso il mantenimento degli allineamenti preesistenti.

Per interventi di nuova costruzione sono vincolanti i sedimi indicati nella tavola operativa del Planivolumetrico.

23.9 Disposizioni di dettaglio per gli interventi

1. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

L'applicazione della vigente normativa regionale sui sottotetti, di cui al Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., in considerazione della particolarità e specificità dei nuclei antichi ed al fine di garantire la tutela di un assetto complessivo degli stessi compatibile con l'edificato esistente e l'interesse preordinato di tutela di un insieme armonico ed omogeneo del tessuto edilizio, è consentita unicamente per gli edifici che, a seguito dell'analisi effettuata, risultano classificati con i seguenti gradi di operatività:

3B (1; 2; 3; 4; 5);
3C (1; 2; 3; 4; 5);
3D (1; 2; 3; 4; 5);
3E (1; 2; 3; 4; 5);

4B (1; 2; 3; 4; 5);
4C (1; 2; 3; 4; 5);
4D (1; 2; 3; 4; 5);
4E (1; 2; 3; 4; 5).

Il sopralzo deve comunque, al massimo, allinearsi alla quota di colmo o gronda dell'edificio adiacente più alto.

Per tutti gli edifici che risultano classificati diversamente l'altezza massima ammissibile coincide con quella esistente, fatte salve le prescrizioni inserite nelle schede dei singoli edifici e le indicazioni presenti nel Planivolumetrico.

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. 12/2005 e ss.mm.ii., senza esclusione di alcun ambito o immobile.

Lo spostamento dei solai deve, comunque, rispettare le prescrizioni previste per i singoli gradi d'operatività.

2. Pensiline

Per gli edifici con i seguenti gradi di operatività:

3A (1; 2; 3; 4; 5);
3B (1; 2; 3; 4; 5);
3C (1; 2; 3; 4; 5);
3D (1; 2; 3; 4; 5);
3E (1; 2; 3; 4; 5);
4A (1; 2; 3; 4; 5);
4B (1; 2; 3; 4; 5);
4C (1; 2; 3; 4; 5);
4D (1; 2; 3; 4; 5);
4E (1; 2; 3; 4; 5);

è consentita la realizzazione di pensiline di protezione delle facciate a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici.

3. Autorimesse

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria che comportino aumento delle unità abitative, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione che comportino la realizzazione di oltre due unità abitative, così come tutti gli edifici di nuova costruzione specificatamente previsti nel planivolumetrico, devono obbligatoriamente prevedere un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa, salvo comprovata impossibilità di reperimento. Il posto auto deve avere dimensione minima di m 2,50 x m 5,00, escludendo la superficie degli spazi di manovra, ed essere localizzato entro il raggio di m 100,00 dall'edificio.

Si fa esplicito rinvio all'articolo 69, comma 1 della LR 12/05 e s.m. e i.

Risulta in ogni caso possibile, su istanza del privato, ottenere l'applicazione della vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della L. 122/1989 e della L.R. 12/2005, anche in esubero al livello minimo previsto, pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di edificio esistente.

Nella determinazione della consistenza dei parcheggi pertinenziali non si considera la superficie occupata dai corselli.

Sono ammesse, inoltre, autorimesse private interrate con utilizzo a rotazione, in locazione e/o cessione ad edifici presenti nel territorio comunale sprovvisti di autorimesse e localizzati entro il raggio di metri 250 dalle autorimesse proposte. Le autorimesse interrate da localizzare in diretta prospicienza ad edifici aventi grado storico-ambientale 1 o 2 devono essere accessibili esclusivamente mediante piattaforme elevatrici che garantiscano, in fase di chiusura, il mantenimento della quota originaria del piano di campagna. In tali casi sono espressamente vietate rampe d'accesso.

4. Spazi interni comuni

In sede di attuazione dei piani attuativi entro le aree definite dal presente strumento, l'Amministrazione Comunale può procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati finalizzate a garantire l'accessibilità pubblica degli spazi interni comuni.

23.10 Nuove costruzioni, ampliamenti, riconversioni

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi, ove ammessi dalle presenti norme:
 - a) all'interno dei piani attuativi, nei casi previsti dal presente articolo;
 - b) completamento del tessuto edilizio (in applicazione delle previsioni delle tavole planivolumetriche e delle schede di analisi);
 - c) sostituzione di edifici preesistenti (in applicazione delle previsioni planivolumetriche di piano);
 - d) sopralzo/ampliamento degli edifici esistenti secondo le indicazioni grafiche sia planimetriche che altimetriche contenute nelle tavole operative del NAF;
 - e) occupazione del sottosuolo delle aree inedificate appositamente contrassegnate nella tavola operativa del planivolumetrico con costruzioni interrate (secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione).
2. Le nuove costruzioni previste devono armonizzarsi con il contesto degli edifici storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali.
3. L'armonizzazione con il contesto può essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere non analogico del linguaggio architettonico utilizzato. L'UTC e/o la Commissione per il Paesaggio devono esprimersi, qualora ne ravvisino la necessità, per valutare il rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano anche in caso di soluzioni planivolumetriche alternative a quelle indicate, senza che ciò costituisca variante al PGT. Per i limiti di densità massima, le localizzazioni e le modalità dei nuovi interventi si fa riferimento alla tavola operativa del planivolumetrico, nonché a quanto eventualmente specificato nelle schede d'analisi allegate alle presenti norme.
4. In casi particolari, l'edificazione di nuove costruzioni è consentita come compenso volumetrico di manufatti accessori per i quali viene prescritta la sostituzione nelle tavole planivolumetriche. Tale possibilità, prevista nelle situazioni in cui siano presenti edifici accessori di piccole dimensioni collocati in modo disordinato ed incongruente con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico, viene evidenziata mediante la perimetrazione di un'unità minima d'intervento per il recupero dei volumi da sostituire e con l'individuazione del sedime planimetrico della nuova costruzione da insediare a compenso volumetrico. La nuova collocazione dei volumi sostituiti verrà individuata in relazione ad un più razionale inserimento nel contesto edilizio del nucleo antico. L'UTC comunale e/o la Commissione del Paesaggio possono, qualora ne ravvisino la necessità su istanza dei proprietari, valutare soluzioni alternative nei limiti del perimetro dell'UMI e

nel rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano. Tale modifica agli ingombri prefissati non comporta variante allo strumento urbanistico comunale.

5. Anche se non espressamente previsto dal piano ai sensi del comma 4, in ordine ai principi di recupero edilizio e sociale del nucleo antico è sempre ammesso il compenso volumetrico di manufatti accessori autorizzati o condonati collocati in modo disordinato ed incongruente con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico, anche mediante l'accorpamento all'edificio principale. L'ammissibilità di tali interventi è valutata dall'ufficio tecnico e dalla Commissione del Paesaggio sulla base del contesto paesaggistico nel quale ricadono nel rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano. Tali interventi non comportano variante allo strumento urbanistico comunale.

23.11 Attrezzature, aree ad uso pubblico, arredo urbano

1. *Traffico e sosta*

Il piano indica le sedi stradali, con le eventuali modifiche per il miglioramento della mobilità, e le aree di parcheggio e sosta veicolare di nuovo impianto ed esistenti. Queste ultime saranno esclusivamente riservate al preposto scopo ed in esse saranno previste idonee alberature, unitamente ad una razionale rete di spazi di manovra.

Le indicazioni di piano sono esemplificative; i progetti esecutivi delle strade e dei parcheggi predisposti dall'Amministrazione Comunale possono modificare, in tutto o in parte, i tracciati contenuti nella cartografia di piano.

Per la loro realizzazione, gestione ed eventuale cessione a favore dell'Amministrazione Comunale i progetti dei parcheggi devono essere convenzionati con i privati.

2. *Aree e percorsi pedonali*

I piani attuativi devono determinare ed indicare le aree destinate ai percorsi ed alla sosta pedonale; l'insieme di tali percorsi e aree di sosta devono tendere a formare una rete attrezzata indipendente dalla rete del traffico veicolare di scorrimento.

3. *Parchi e giardini pubblici*

Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione della loro funzione di filtro e luogo d'aggregazione, salvo specifici progetti previsti dal Piano dei Servizi del PGT. I diradamenti e gli abbattimenti arborei sono effettuati solamente su espresso parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.

Nei parchi e nei giardini pubblici sono consentiti gli allestimenti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini. Per tali zone valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

4. *Aree ed attrezzature sportive*

Le aree destinate ad ospitare attrezzature sportive (scoperte o coperte) pubbliche o ad uso pubblico devono essere sistemate ed attrezzate sotto il controllo diretto dell'Amministrazione Comunale. L'acquisizione pubblica deve essere prevista in correlazione agli interventi privati ed alle carenze, anche pregresse, di attrezzature di questo tipo. Per tali zone, valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

5. Aree ed attrezzature comunitarie

Il piano per i Nuclei di Antica Formazione fissa le aree destinate ad attrezzature comunitarie; in esse possono essere realizzati ex novo edifici ed attrezzature di uso comunitario ovvero possono essere potenziate/sistematiche le esistenti secondo le necessità pregresse o future della comunità. I piani attuativi fisseranno gli interventi necessari, correlandoli agli introiti per opere di urbanizzazione secondaria. Gli spazi liberi entro dette aree devono essere ceduti o assoggettati all'uso pubblico e devono essere piantumati e pavimentati in modo adeguato.

Per tali zone, valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

6. Arredo urbano

Le superfici d'usura in pietra o acciottolato di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati, dove esistenti, devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini. In particolare, per i marciapiedi è consigliato l'uso di lastre di arenaria (o altra pietra in lastra), mentre per le parti carrabili è preferibile la posa di pavimentazioni in porfido (o altra pietra in lastre), ovvero in acciottolato in caso di zone a traffico limitato o ciclopeditoni.

Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari devono, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Le cabine dei servizi tecnologici devono essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree desunte dallo studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale.

23.12 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: modalità d'intervento

1. Per modalità d'intervento s'intende l'insieme delle prescrizioni urbanistico-edilizie finalizzate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e realizzabile all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Di seguito si riportano le modalità di intervento ammesse per i gradi di operatività (il riferimento è il grado attribuito dall'analisi storico ambientale).
2. 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 proponente l'intervento può proporre una diversa classificazione rispetto a quanto cartografato negli elaborati di Piano, 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 sia del presente paragrafo sia del precedente 23.3.2. Le proposte documentate 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, L.R. 12/2005, soggette all'approvazione del Consiglio Comunale.

1 - EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le ~~denunce di inizio attività~~ **segnalazioni o comunicazioni** già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'~~art. 6~~ **ART. 5**. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

- A.1 Manutenzione straordinaria
- A.2 Restauro e risanamento conservativo

Non ammessi

- A.3 Ristrutturazione edilizia
- A.4 Nuova costruzione
- A.5 Ristrutturazione urbanistica

Tutti gli interventi ammessi per il grado 1 sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

- B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
- B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi ~~consentiti~~ **ammessi alla lettera A**.

Non ammesse

- B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.
- B.4 Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.
- B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

- B.6** Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

- C.1** Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.
- C.2** Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.
- C.3** Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche movibili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.

Non ammesse

- C.4** Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

- D.1** Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.
- D.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

Non ammesse

- D.3** Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
- D.4** Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.
- D.5** Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

- E.1** Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

- E.2** Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

Non ammesse

- E.3** Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.4** Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualifichino come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.5** Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.
- E.6** Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

2 - EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE SENZA PARTICOLARI EMERGENZE

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le ~~denunce di inizio attività~~ **segnalazioni o comunicazioni** già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'~~art. 6~~ **ART. 5**. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

- A.1** Manutenzione straordinaria
A.2 Restauro e risanamento conservativo
A.3 Ristrutturazione edilizia

Non ammessi

- A.4** Nuova costruzione
A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto, le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

- B.1** Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
- B.3** Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.
- B.4** Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi consentiti **ammessi alla lettera A**.

Non ammesse

- B.2** Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.
- B.5** Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
- B.6** Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

- C.1** Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.
- C.2** Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.
- C.3** Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche movibili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.
- C.4** Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

- D.1** Rispetto e salvaguardia dei materiali originali tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.
- D.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.



- D.3** Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).

Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Non ammesse

- D.4** Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.
- D.5** Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

- E.1** Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.
- E.2** Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.
- E.5** Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

Non ammesse

- E.3** Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.4** Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualifichino come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.6** Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

3 - EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE GIÀ SOTTOPOSTI A MODIFICAZIONI RECENTI**A INTERVENTI EDILIZI**

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le ~~denunce di inizio attività~~ **segnalazioni o comunicazioni** già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'~~art. 6~~ **ART. 5**. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

- A.1** Manutenzione straordinaria
- A.2** Restauro e risanamento conservativo
- A.3** Ristrutturazione edilizia

Non ammessi

- A.4** Nuova costruzione
- A.5** Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO**Ammesse**

- B.1** Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
- B.2** Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.
- B.3** Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.
- B.4** Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.
- B.5** Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
- B.6** Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi ~~consentiti~~ **ammessi alla lettera A**.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

- C.1** Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.
- C.2** Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.
- C.3** Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche movibili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.
- C.4** Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

- D.1** Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.
- D.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- D.3** Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
- D.4** Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di rapportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

Non ammesse

- D.5** Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

- E.1** Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.
- E.2** Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.
- E.3** Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.4** Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualifichino come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.5** Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

Non ammesse

- E.6** Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

4 - EDIFICI SENZA PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE O IN CONTRASTO CON ESSO

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le ~~denunce di inizio attività~~ **segnalazioni o comunicazioni** già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'~~art. 6~~ **ART. 5**. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

- A.1** Manutenzione straordinaria



- A.2** Restauro e risanamento conservativo
- A.3** Ristrutturazione edilizia
- A.4** Nuova costruzione
- A.5** Ristrutturazione urbanistica

~~In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.~~

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

- ~~B.1~~ ~~Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.~~
- ~~B.2~~ ~~Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.~~
- ~~B.3~~ ~~Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.~~
- B.4** Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.
- B.5** Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
- B.6** Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

~~Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi consentiti.~~

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

- ~~C.1~~ ~~Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.~~
- ~~C.2~~ ~~Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.~~
- C.3** Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche movibili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.
- C.4** Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

- ~~D.1~~ — ~~Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.~~
- D.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- D.3** Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
- D.4** Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di rapportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.
- D.5** Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

- ~~E.1~~ — ~~Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.~~
- ~~E.2~~ — ~~Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.~~
- E.3** Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.4** Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- E.5** Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.
- E.6** Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

23.13 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero 2, Via XXV Aprile

È ammessa la nuova costruzione con applicazione di indici e parametri degli ambiti R3.

ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (R1, R2, R3, R4, R5)

Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

Gli ambiti R1, R2, R3, R4, R5 sono assimilati alle zone “B” di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968. Gli ambiti R1, R2, R3, R4, R5 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

24.1 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)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 500 mq di SV
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - 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 in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

24.2 Indici e parametri

1. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
3. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
4. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
5. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

24.3 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. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

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. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 25 R1 - AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI

Sono le parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.

25.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,50 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m con incremento del 15% dell'altezza autorizzata per gli edifici esistenti alla data del 06/07/2022 (adozione variante generale).
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL esistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale). L'incremento nei lotti saturi deve comunque rispettare la soglia massima definita di 50,00 mq e non è ammesso per i lotti saturi aventi $IF \geq 0,66$ mq/mq alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).

25.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali.
2. Ambito individuato con il numero 3, via della Segheria
Gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
 - SL predefinita: 1.000 mqL'attuazione è subordinata alla cessione e realizzazione del parcheggio individuato nel PdS come SP 02-04/65.
3. Ambito individuato con il numero 4, via Morandi Grilli
Gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
 - Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,40 mq/mq

L'attuazione è subordinata alla cessione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, così come classificate negli elaborati del PdS come SP 10-08/23, nonché alla predisposizione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica, da realizzare a nord lungo il confine con il comune di Villa Carcina, per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono ad alto fusto ogni 10 mq di detta fascia. In attuazione delle possibilità edificatorie gli attuatori si impegnano a realizzare, oltre alla sopra citata viabilità di collegamento, una delimitazione delle proprietà mediante recinzioni, un ingresso carraio e pedonale e la predisposizione dei necessari sottoservizi atti a servire un peso insediativo di almeno 15 alloggi.

4. Ambito individuato con il numero 5, via Morandi Grilli

Gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

- Destinazione: residenze (1.1)
- Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,40 mq/mq
- Altezza dell'edificio massima: 7,50 m

L'attuazione è subordinata alla cessione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, così come classificate negli elaborati del PdS come SP 10-08/23.

ART. 26 R2 - AMBITI RESIDENZIALI OCCLUSIVI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Sono le parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In particolare, il piano evidenzia con i presenti ambiti le realtà residenziali costituite a ridosso dei nuclei di antica formazione. In ragione dell'interferenza del tessuto residenziale recente con gli insediamenti di matrice storica il presente articolo diversifica i parametri in relazione alle emergenze indotte dalla reciprocità fra edificato recente ed edificato di rilevanza storico-ambientale.

Nella presente tipologia rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per scelte architettoniche impiegate singolarmente.

26.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0.40 mq/mq
4. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m con incremento del 15% dell'altezza autorizzata per gli edifici esistenti alla data del 06/07/2022 (adozione variante generale).
2. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).

L'incremento nei lotti saturi deve comunque rispettare la soglia massima definita in 50,00 mq e non sarà ammesso per i lotti saturi aventi $IF \geq 0,66$ mq/mq alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).

26.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con il numero 6, via Giuseppe Remida
Gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
 - SL predefinita: 300 mq.

ART. 27 R3 - AMBITI RESIDENZIALI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA

Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio la cui destinazione prevalente è quella residenziale ubicate in aree territoriali sensibili per condizioni morfologiche dei suoli ovvero per la loro prossimità/appartenenza a siti di emergente valore paesistico ed ambientale. In ragione delle condizioni del territorio in cui si inseriscono per tali ambiti il piano prevede l'insediamento di edifici con densità edilizia rada applicando indici e parametri stereometrici contenuti.

27.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,30 mq/mq
5. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m con incremento del 15% dell'altezza autorizzata per gli edifici esistenti alla data del 06/07/2022 (adozione variante generale).
2. Incremento nei lotti saturi: massimo 5% della SL alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).
L'incremento nei lotti saturi deve comunque rispettare la soglia massima definita in 50,00 mq e non sarà ammesso per i lotti saturi aventi $IF \geq 0,66$ mq/mq alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).

27.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con il numero 7, via Valpiana
Gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
 - SL predefinita: 600 mqL'attuazione è subordinata alla cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area posta a sud destinata a servizi pubblici (individuato negli elaborati grafici del PdS come SP 02-03/155).
3. Per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con la sigla "16" valgono gli indici ed i parametri definiti dal Permesso di Costruire n. 43/2008, variato successivamente con i PdC n. 84/2009 e 45/2012.

ART. 28 R4 - AMBITI RESIDENZIALI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale 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.
2. 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. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

3. Le presenti norme si applicano nel 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 o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate. In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2 relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a congruaggio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.
4. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'art. 8.1 delle presenti norme.

28.1 Indici e parametri

1. Anche in caso di riconvenzionamento, valgono i medesimi indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal provvedimento d'approvazione.
2. Per il comparto identificato come "P.P. 6 Roncaglie" indici e parametri sono definiti con Delibera di Giunta Comunale n.136 del 30/08/2022. Le altezze possono essere incrementate di un piano per una porzione della superficie coperta SC non superiore al 50%.

ART. 29 R5 - AMBITI RESIDENZIALI DI TRANSIZIONE

Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio la cui destinazione prevalente è quella residenziale, ubicate in aree territoriali di margine tra l'urbanizzato compatto e le zone extraurbane.

Gli ambiti di transizione sono da considerare aree di mediazione tra paesaggi differenti e ambienti con modalità di utilizzo, sensibilità e linguaggi diversi.

29.1 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)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - agriturismo (6.4)
 - residenze agricole (6.5)
 - 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 in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

29.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per gli edifici con destinazione residenziale (1.1) sono ammessi i seguenti incrementi:
 - a) con SL preesistente fino a 166 mq un incremento non superiore al 20%;
 - b) con SL oltre 166 e fino a 333 mq incremento non superiore al 10%;
 - c) con SL oltre 333 mq incremento non superiore al 5%.
 - per destinazioni diverse dalla residenza (1.1) incremento non superiore al 20% della SL esistente
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: preesistente con incremento del 15% dell'altezza autorizzata per gli edifici esistenti alla data del 06/07/2022 (adozione variante generale)
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 50%

29.3 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con il numero 8, località Roncaglie
 - SL predefinita: preesistente + 500 mq
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - 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. 10.1 e 10.2
3. Ambito individuato con il numero 9, località Roncaglie
 - SL predefinita: 266 mq
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - 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. 10.1 e 10.2
4. Ambito individuato con il numero 17, località San Vigilio
 - SL predefinita: 167 mq
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - 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. 10.1 e 10.2
5. Ambito individuato con il numero 18, località Pieve
 - SL predefinita: 333 mq
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - 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. 10.1 e 10.2
6. Ambito individuato con il numero 19 località Pieve
 - SL predefinita: 433 mq per la realizzazione di un edificio singolo
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m

- 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. 10.1 e 10.2
7. Ambito individuato con il numero 20 località Roncaglie
- SL predefinita: 270 mq
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - 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. 10.1 e 10.2
8. Ambito individuato con il numero 23, località Roncaglie
- SL predefinita: 333 mq comprensiva delle preesistenze
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - 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. 10.1 e 10.2
9. Ambito individuato con il numero 24, località San Vigilio
- SL predefinita: 666 mq in aggiunta alla preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - la SL in incremento deve essere localizzata all'interno del perimetro individuato nelle tavole grafiche del PdR in lato ovest del fabbricato esistente
 - 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. 10.1 e 10.2
10. Ambito individuato con il numero 26, località San Vigilio
- E' ammesso il mantenimento della destinazioni presenti alla data del 06/07/2022 (adozione variante generale), per le quali sono applicabili le possibilità di incremento del comma 29.2.1
11. Ambito individuato con il numero 28, località San Vigilio
- SL predefinita: 100 mq
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
 - la SL deve essere localizzata all'esterno dell'area classificata con fattibilità geologica 4 con gravi limitazioni, previa rimozione di tutte le strutture esistenti al fine di ottenere un più congruo inserimento nell'area del nuovo edificio.

ART. 30 AR - AMBITI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE

1. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale. La presenza di funzioni preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la necessità di riconversione in ambiti ad edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana. Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione. Altresì, trattasi di ambiti territoriali a destinazione mista con forma disorganizzata la cui riqualificazione ha come obiettivo la sostituzione/recupero degli edifici preesistenti attraverso un progetto, anche unitario, in grado di caratterizzare luoghi non necessariamente di pregio storico, ambientale o formale, ma d'importanza considerevole in relazione ad una localizzazione ad elevata percorrenza o di accesso alla città urbana.
2. Gli interventi di riqualificazione possono essere assentiti convenzionando le singole unità minime d'intervento ovvero gruppi d'unità minime d'intervento eventualmente individuate nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.
3. In assenza di interventi di riconversione è consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 18.2, comma 2, delle presenti norme.
4. Per gli edifici di interesse storico-architettonico evidenziati dalle cartografie del PdR ovvero segnalati dall'analisi paesistica del PGT e dai piani sovraordinati deve essere conservato l'impianto storico edilizio. Per l'ambito di Villa Carla, gli interventi ammessi dal presente articolo non devono alterare in modo sostanziale l'attuale conformazione del parco e del fabbricato principale e non devono introdurre elementi ad essi estranei; resta inteso che gli incrementi della SL esistente sono ammessi anche ricorrendo a linguaggi architettonici contemporanei.
Gli interventi sugli edifici di cui al presente comma sono subordinati al parere favorevole della commissione per il paesaggio.
5. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
6. Gli ambiti AR sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 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 a 400 mq di SV
 - attività commerciali - centri commerciali (3.4)

- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - 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 in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

30.2 Indici e parametri

1. SL predefinita: preesistente +20%
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.

30.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1;
 - gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2) e centro commerciale (destinazione 3.4) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

30.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con il numero 10, Cà de Bosio
 - Altezza dell'edificio massima: 7,00 mUna quota pari al 20% della potenzialità edificatoria residenziale assentita deve essere destinata ad edilizia convenzionata.
3. Ambito individuato con il numero 15, S. Vigilio

L'attuazione è subordinata alla cessione a favore dell'Amministrazione Comunale di una SL pari a 250 mq da destinare, preferibilmente in loco, a servizi pubblici di interesse comune da definire in fase attuativa in accordo con l'Amministrazione Comunale.

ART. 31 P1 - AMBITI PRODUTTIVI

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

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:
 - 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)
 - logistica (5.3)
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 - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - aree di sosta (4.6)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
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 in forza di idoneo titolo abilitativo, 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) massimo: 1,20 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 14,00 m

4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7.
8. Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL esistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).
9. Per la sola realizzazione di magazzini automatici, è ammessa un'altezza massima di 22,00 m per una quota pari al 25% della SCOP.

31.3 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. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
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. 10.1;
 - gli interventi di nuova costruzione per 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 all'art. 10.1 e 10.2;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

31.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con il numero 11, Via della Segheria
L'attuazione è subordinata alla realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica, da realizzare a confine con ambiti a prevalente destinazione residenziale, per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono ad alto fusto ogni 10 mq di detta fascia.
3. Ambito individuato con il numero 12, Via Falcone
È ammesso l'ampliamento della superficie coperta esistente con una superficie coperta massima pari a 3.000 mq.
4. Ambito individuato con il numero 22, Via Stella
Qualsiasi manufatto realizzato entro la fascia di 20 metri dal confine della proprietà stradale della SP 19 non può essere oggetto di indennizzo qualora sia necessaria l'occupazione di dette aree per il potenziamento dell'infrastruttura.

ART. 32 P2 - AMBITI PRODUTTIVI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva 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.
2. 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. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento in variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate. In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2 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.
4. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'art. 8.1 delle presenti norme.
5. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

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:
 - 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)
 - logistica (5.3)
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 - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - aree di sosta (4.6)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)

3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
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 in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

32.2 Indici e parametri

1. Anche in caso di riconvenzionamento, valgono i medesimi indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal provvedimento d'approvazione.

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. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
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. 10.1;
 - gli interventi di nuova costruzione per 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 all'art. 10.1 e 10.2;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 33 C1 - AMBITI COMMERCIALI/DIREZIONALI

Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente commerciali e direzionali delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti urbanisticamente consoni al sistema di contesto.

Ogni intervento deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione

Gli ambiti C1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 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 - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - 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)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)
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 in forza di idoneo titolo abilitativo, 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) massimo: 1,20 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
8. Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL esistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).

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. 10.1;

- 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 all'art. 10.1 e 10.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

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. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

33.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Ambito individuato con il numero 13, Via Europa

È ammesso un incremento di 2.500 mq di SL aggiuntivi alla SL preesistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale), assoggettata a Piano Attuativo. Con la predisposizione del piano attuativo si ridetermineranno, eventualmente, le superfici di pertinenza dell'attività commerciale e quelle pubbliche o assoggettate all'uso pubblico. L'eventuale ridefinizione del regime delle aree non comporta variante allo strumento urbanistico.

ART. 34 C2 - AMBITI DI RICONVERSIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE

Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diversa da quelle commerciale/direzionale inseriti nel tessuto urbano consolidato. La presenza di funzioni preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la necessità di riconversione al fine di una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di disordine della forma urbana e necessità dotazionali del territorio. Ogni intervento deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione

Gli ambiti C2 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 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:

- 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 - centro commerciale (3.4)

- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
 - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - motel (4.2)
 - 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)
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
 - case funerarie (7.3)
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 in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

34.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente +10% SL
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
8. Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL esistente e 10% della SCOP esistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).

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. 10.1;
 - 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 all'art. 10.1 e 10.2;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

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. 10.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

ART. 35 RU - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti in un tessuto urbano interessato da preesistenze residenziali.

La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la volontà di riconversione in ambiti di edilizia residenziale con tipologia analoga all'ambito per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana. Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riconversione.

Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.

35.1 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:
 - parcheggi privati (7.1)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
4. In assenza di incompatibilità sanitarie con le funzioni residenziali già insediate al contorno sono fatte salve le attività esistenti in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

35.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente +10% SL
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
8. Nel caso di attività produttive presenti alla data d'adozione delle presenti norme rientranti tra quelle contemplate all'articolo 17, comma 1bis, del DL 5 febbraio 1992, n. 22, si

richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.

9. Tutte le attività produttive che verranno insediate in prossimità degli insediamenti abitativi non possono svolgere lavorazioni moleste o inquinanti. Si richiama l'articolo 2.7.3 del Regolamento Locale d'Igiene per il quale sono vietati gli ampliamenti di attività produttive all'interno del perimetro dei centri edificati, come definiti dall'articolo 18 della L 865/71, qualora in esse vengano svolti cicli produttivi dichiarati insalubri di prima classe.
10. Deve essere prevista la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
11. Si deve prevedere una piantumazione estesa alle singole pertinenze degli edifici per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 30,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto devono essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.

35.3 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. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.
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, 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. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

35.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con il numero 14, Via Casello
Al fine di incentivare la riqualificazione del comparto, è ammessa l'applicazione di un indice fondiario massimo pari a 0,40 mq/mq comprensivo delle preesistenze. L'attuazione è in ogni caso subordinata a Piano di Recupero con il quale, oltre alla riorganizzazione delle consistenze edilizie all'interno del perimetro, si provveda alla redazione di un piano di caratterizzazione e alla eventuale bonifica ad esso conseguente, nonché alla sistemazione idraulica per la messa in sicurezza del versante montano. Con il Piano di Recupero deve essere reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

ART. 36 DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

36.1 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 L.R. 6/2010, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
3. 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 9. 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.
4. 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 L.R. 02/2010, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della L.R. 02/2010, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della L.R. 02/2010 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal R.R. 7/2006 contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.
5. 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.
6. 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.
7. 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 costituente 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.

8. 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 R.R. 7/2006 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e ss.mm.ii. e dal Codice della strada.
9. 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 7 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.
10. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.
11. 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.
12. È vietata l'installazione di impianti di autolavaggio autonomi dagli impianti di distribuzione carburante.

36.2 Indici e parametri

1. Indice di copertura (IC) massimo: 20%
2. Altezza dell'edificio massima: 5,00 m
3. Distanza dai fabbricati (DF): non inferiore a 10,00 m
4. Distanza dai confini (DC): non inferiore a 5,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).

ART. 37 VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA

1. Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza ed emergenza ambientale e paesistica. Si tratta altresì di episodi residenziali isolati o aggregati dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso del suolo.
2. Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (e, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. Il mantenimento degli ambiti deve prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 30,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto devono essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
- ~~4. Eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.~~
5. Al fine di favorire la promozione e l'incremento degli spazi verdi urbani e di aree verdi attorno alle conurbazioni, si richiama espressamente quanto contenuto nella Legge n. 13 del 2010 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".
6. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

37.1 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)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - 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 in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

37.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: preesistente
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
8. Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL esistente alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale), con limite massimo di 50 mq. Gli incrementi consentiti devono ricomprendere gli ampliamenti già assentiti in attuazione delle previsioni del PRG approvato in data 13 marzo 1998.
9. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
 - a) autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/89 nella misura massima di 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti;
 - b) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con IC non superiore a 0,01 mq/mq con un limite massimo di 20,00 mq di SCOP. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 3,00 m, devono prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
 - c) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago che non determinino volume. Tali accessori devono essere di servizio a edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali a edifici residenziali collocati in altri ambiti di piano adiacenti.

37.3 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. 10.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
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;
 - 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. 10.1 e 10.2;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

37.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Ambito individuato con il numero 11, Via della Segheria

L'attuazione delle previsioni insediative per l'ambito P1 è subordinata alla realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica, da realizzare a confine con ambiti a prevalente destinazione residenziale, per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono ad alto fusto ogni 10 mq di detta fascia.

ART. 38 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano per le Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica, Aree agricole di salvaguardia e Aree di salvaguardia e di cui ai successivi articoli.
2. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia paesaggistica-ambientale 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 L.R. 12/2005.
3. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 2, **qualora consentita dalla specifica disciplina di area**, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, **qualora consentiti dalla specifica disciplina**, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
5. Il titolo abilitativo per la sola ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazione 1.1 e 5.4, può essere rilasciata anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss.mm.ii.
6. 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 ART. 39, ART. 40 e ART. 41. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
7. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti e gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente ART. 6.
8. 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.
9. Le Aree agricole di salvaguardia, Aree di salvaguardia e Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica sono assimilate alle zone "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

38.1 Disposizioni specifiche

1. **Qualora consentite dalla specifica disciplina di area**, le nuove costruzioni per depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (destinazione 6.1) e per allevamenti zootecnici

(destinazioni 6.3) devono essere realizzate con caratteristiche costruttive e materiche adeguate al contesto agricolo. I manufatti prefabbricati sono ammessi purché rivestiti in laterizio o intonacati o tinteggiati. Le coperture devono essere a due falde rivestite in coppi o, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo. 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 “E”, 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 autoctone desunte dallo studio agronomico.
4. **Qualora consentita dalla specifica disciplina di area**, 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 fine deve essere prodotto un disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata.
5. I bacini e/o le stazioni di pompaggio utili all'irrigazione delle colture intensive devono essere:
 - a) realizzati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a 20,00 m;
 - b) opportunamente recintati con paletti e rete metallica di altezza pari a 2,00 m collocati ad una distanza non inferiore a 4,00 m dall'argine superiore della fossa.
6. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio agronomico e idrogeologico, purché comportino scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.
7. 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.
8. Non è ammessa l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente.

38.2 Edifici non destinati ad attività agricola in aree “E”

1. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli in aree “E” può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
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) autorimesse pertinenziali agli immobili già esistenti ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di volume, d'altezza massima non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m;
 - b) piscine pertinenziali agli edifici residenziali già esistenti nell'area.
3. È consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo aventi una SCOP massima pari a 8 mq con altezza massima pari a 2,40 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui. Le murature devono essere in

pietrame con intonaco raso pietra, la copertura in legno con manto in coppi e sporti di gronda non superiori a 50 cm; l'impiego di materiali differenti è subordinato al parere favorevole della commissione per il paesaggio.

38.3 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.

38.4 Disposizioni di tutela dell'edilizia storica

1. Per gli edifici di interesse storico-architettonico (evidenziati dalle cartografie del PdR ovvero segnalati dall'analisi paesistica del PGT e dai piani sovraordinati) valgono 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.

ART. 39 AM - AREE DI MITIGAZIONE/PROTEZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA

1. Con le Aree di mitigazione ambientale e paesistica il piano individua lembi del territorio, solitamente in ambito extraurbano, che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale. Tali aree sono prevalentemente atte a mascherare le principali infrastrutture che intervengono nel territorio agricolo. Spesso con medesima classificazione si individuano ambiti aventi caratteristiche intrinseche di unicità a livello naturalistico. Questi ambiti possono qualificarsi come spazi a filtro fra distretti edilizi a densità elevata o in pericolo di conurbazione, ovvero come singolarità morfologiche ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.
2. È prevista principalmente la manutenzione delle aree a verde e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. Il mantenimento degli ambiti deve prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 20,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto devono essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

39.1 Destinazioni, indici e parametri

1. Destinazioni d'uso, indici e parametri edilizi devono essere intesi come quelli preesistenti.

39.2 Modalità di intervento

1. Nel caso di edifici preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di ~~ordinaria e straordinaria~~ manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ~~così come definita all'art. 3, comma 8, lettera a) delle presenti norme.~~ Tali interventi devono, in particolare, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti.

ART. 40 AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

1. Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

40.1 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. 38.3, 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.

40.2 Indici e parametri

1. 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: 10%;
 - per destinazione 6.1 per le sole aziende orto-floro-vivaistiche: 20%;
 - per destinazione 6.2: 40%.
 - Altezza dell'edificio:
 - per silos e impianti tecnologici: 10,00 m;
 - per gli altri edifici: 6,80 m.
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): per destinazioni diverse dalla residenza è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL e **SCOP** esistente
- Altezza dell'edificio: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
- Per gli edifici con destinazione residenziale extra agricola 1.1 sono ammessi i seguenti ~~incrementi~~ **ampliamenti, intendendo la percentuale riferita a VU e SCOP**:
 - a) con volumetrie preesistenti fino a 500 mc un ~~incremento~~ **ampliamento** non superiore al 20%;
 - b) con volumetrie preesistenti oltre 500 a 1.000 mc ~~incremento~~ **ampliamento** non superiore al 10%;
 - c) con volumetrie preesistenti oltre 1.000 mc ~~incremento~~ **ampliamento** non superiore al 5%.

40.3 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 **in ampliamento** 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. 10.1;
- 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. 38.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

ART. 41 AS - AREE DI SALVAGUARDIA

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali).
2. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
3. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

4. Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dalla attività agricola devono essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.
5. Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione o ampliamento di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., devono proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi.

41.1 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. 38.3, 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.

41.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):
 - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata: preesistente +20% SL
 - per destinazione 6.5 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente altri terreni: preesistente +20% SL
 - per destinazione 6.5 sugli altri terreni agricoli: preesistente +20% SL
 - Indice di copertura (IC):
 - per destinazioni 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4: preesistente +10%;
 - Altezza dell'edificio:
 - per silos e impianti tecnologici: 10,00 m;

- per gli altri edifici: 6,80 m.
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
- Indice di edificabilità fondiaria (IF): per destinazioni diverse dalla residenza è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL **e SCOP** esistente
 - Altezza dell'edificio: preesistente
 - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
 - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
 - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.7
 - Per gli edifici con destinazione residenziale extra agricola 1.1 sono ammessi i seguenti ~~incrementi~~ **ampliamenti, intendendo la percentuale riferita a VU e SCOP**:
 - a) con volumetrie preesistenti fino a 500 mc un ~~incremento~~ **ampliamento** non superiore al 20%;
 - b) con volumetrie preesistenti oltre 500 a 1.000 mc ~~incremento~~ **ampliamento** non superiore al 10%;
 - c) con volumetrie preesistenti oltre 1.000 mc ~~incremento~~ **ampliamento** non superiore al 5%.

41.3 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 **in ampliamento** 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. 10.1;
 - 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. 38.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

41.4 Disposizioni particolari

1. Ambito individuato con il numero 21, località Stella
- La riconversione del fabbricato ai fini residenziali è ammessa fino ad un massimo di due unità abitative.
2. Ambito individuato con il numero 25, località Val Sorda
- In aderenza all'edificio esistente è ammessa la realizzazione di un portico avente SL massima pari a 30,00 mq ed altezza massima pari a 4,50 m
3. Ambito individuato con il numero 27, località Stella
- SL predefinita: 133 mq in aggiunta alla preesistente
 - Altezza dell'edificio massima: 7,50 m

- 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. 10.1 e 10.2

ART. 42 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.

42.1 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.
5. Le aree di pertinenza del raccordo autostradale, da definire sulla base dei relativi limiti catastali, sono da considerare a destinazione infrastrutturale sovraordinata, non rilevando a tal fine la classificazione operata dalla cartografia del piano delle regole (agricola, servizi pubblici, ecc.).

42.2 Corridoi di salvaguardia

1. Il tracciato della linea metropolitana di Brescia è assimilato alle opere programmate in salvaguardia di cui all'art. 19 comma 5 lettera c) della Normativa del PTCP per le quali, ai sensi dell'art. 102-bis della LR 12/05 e della DGR n. 8/8579 del 3 dicembre 2008, operano i corridoi di salvaguardia individuati dai rispettivi livelli di progettazione ai sensi di legge e, in loro assenza, le seguenti salvaguardie misurate per ciascun lato dall'asse dell'infrastruttura:

- a) m. 50 per le ferrovie e metropolitane all'esterno del tessuto urbano consolidato;
 - b) m. 25 per le metropolitane in corrispondenza del tessuto urbano consolidato.
2. Il tracciato del raccordo autostradale Brescia-Concesio è assimilato alle opere programmate in salvaguardia di cui all'art. 19 comma 5 lettera a) della Normativa del PTCP per le quali, ai sensi dell'art. 102-bis della LR 12/05 e della DGR n. 8/8579 del 3 dicembre 2008, operano i corridoi di salvaguardia individuati dai rispettivi livelli di progettazione ai sensi di legge e, in loro assenza, le seguenti salvaguardie misurate per ciascun lato dall'asse dell'infrastruttura:
- a) m. 70 per la viabilità extraurbana principale all'esterno del tessuto urbano consolidato;
 - b) m. 50 per la viabilità extraurbana principale in corrispondenza del tessuto urbano consolidato.

42.3 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 L. 166/2002. 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.
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.

42.4 Captazione acque sorgive

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/2000, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, D.G.R. 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.
3. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/2000. 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. 258/2000, 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 D.G.R. 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.

42.5 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione

1. Per la zona di rispetto valgono le prescrizioni secondo la normativa vigente in materia (Delibera 4 febbraio 1977 Comitato Dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento - Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 319/1976, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento): per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione; in ogni caso tale larghezza non può essere inferiore ai 100 metri.
2. Nella fase transitoria di realizzazione dell'impianto previsto, le previsioni insediative del PGT ricadenti nella fascia del depuratore esistente possono essere attuate previo parere favorevole dei soggetti competenti in materia sanitaria.
3. ***Per gli edifici esistenti posti a distanza inferiore a 100 m dagli impianti di depurazione, ove consentito dalla specifica disciplina ambito o area, sono ammessi gli interventi di: manutenzione straordinaria; restauro risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso in residenziale o aumento delle unità abitative; nuova costruzione in ampliamento all'interno del sedime dei fabbricati esistenti e senza aumento delle unità abitative.***

42.6 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 (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti 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.

42.7 Zone a rischio archeologico

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia di "Vincoli e limitazioni" le zone interessate da ritrovamenti archeologici di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. 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.

42.8 Varchi ecologici a rischio di occlusione

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia le zone interessate da varchi ecologici a rischio di occlusione di cui all'art. 52 della Normativa del PTCP. Tali aree sono localizzate in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde. In corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.
2. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni normative:
 - a) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti;
 - b) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato e garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata; la previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, è ammessa previa intesa ai sensi dell'art. 16 della Normativa del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale;
 - c) per le nuove infrastrutture di interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti devono essere accompagnati da uno specifico studio che preveda efficaci misure di mitigazione e compensazione ambientale;
 - d) i varchi devono essere sede prioritaria per la realizzazione degli interventi nell'ambito dei programmi di rimboschimento, e in sede di attuazione del piano di indirizzo forestale.

42.9 Corridoi ecologici della rete ecologica comunale

1. Nelle aree comprese all'interno dei corridoi ecologici individuati nelle cartografie del progetto della REC, in recepimento delle indicazioni di RER e REP, si prescrive:
 - a) per gli eventuali progetti di nuova edificazione, l'attuazione di uno studio di inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale, al fine di impedire l'eccessiva frammentazione degli spazi liberi esistenti, in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e conservazione della permeabilità ecologica dei corridoi;
 - b) l'inserimento, progressivo e in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione, di pratiche di coltivazione a basso impatto quali l'uso di tecniche di agricoltura conservativa, produzioni agricole biologiche, produzioni agricole integrate e fertilizzazione bilanciata e avvicendamento colturale;
 - c) il mantenimento e il potenziamento delle siepi, dei filari campestri e delle fasce tampone boscate, in particolare lungo le sponde del fiume Mella e dei tutti i canali minori;



- d) il mantenimento e il ripristino (in caso di interventi di adeguamento e sistemazione) della naturalità dei corsi d'acqua della rete rurale, con la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva sulle sponde, in vece di strutture totalmente cementate;
 - e) il mantenimento e il potenziamento delle fasce vegetate laterali a infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - f) si precisa che l'inserimento, il potenziamento e/o il ripristino di elementi vegetali (areali, lineari, puntuali) di cui ai punti a), c), d) ed e) del presente articolo, avvenga previo studio da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
2. Si specifica, per tutti i riferimenti al mantenimento e potenziamento degli elementi vegetali, che i medesimi sono da scegliere tra specie esclusivamente autoctone.

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, sginci 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, sginci, 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 mezzeria 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 in gronda del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane con esclusione dei coronamenti fino ad un'altezza massima pari a 1,20 mt. Le coperture inclinate devono avere pendenza minore o uguale al 35%; con pendenza superiore il riferimento diviene la media di quelli rilevati in colmo e in gronda.

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. 1444/1968, 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 le possibilità consentite dalla Legge Regionale 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 le possibilità consentite dalla Legge Regionale 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 le possibilità consentite dalla Legge Regionale 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.