



# COMUNE DI PREDORE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

variante ex art. 10, comma 6, L.R.12/05 e s.m. e i.

|   |  |                           |
|---|--|---------------------------|
| COMMITTENTE   | COMUNE DI PREDORE<br>Piazza Vittorio Veneto, n. 1<br>24060 - Predore (BG)  |                           |
| PROGETTISTA<br> | Arch. Silvano Buzzi di:<br><b>Silvano Buzzi &amp; Partners srl</b><br>25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9<br>Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600<br>e-mail: info@buzziepartners.it<br>pec: buzziepartnersrl@pec.it<br>C.F. – P.I. 040365720987 | CONSULENTI/CO-PROGETTISTI |
| RESP. di COMMESSA<br>COLLABORATORI  | S01<br>\   |                           |

|               |                                     |         |              |                |
|---------------|-------------------------------------|---------|--------------|----------------|
| DOCUMENTO     | PIANO DELLE REGOLE                  |         |              |                |
| A 01 PdR      | <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> |         |              |                |
| 02 - ADOZIONE |                                     |         |              |                |
| r 00          |                                     |         |              |                |
| COMMESSA      | EMISSIONE                           | CLIENTE | INCARICO     | REDAZIONE      |
| <b>U 727</b>  | Aprile 2020                         | E 044   | Gennaio 2019 | VERIFICATO S01 |
|               |                                     |         |              | REDATTO        |



## INDICE

|  |     |
|--|-----|
| Art. 1 Finalità delle Norme.....   | 3   |
| Art. 2 Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole.....  | 5   |
| Art. 3 Definizione delle categorie di attività costruttive.....  | 5   |
| Art. 4 Norme particolari per le ristrutturazioni .....   | 5   |
| Art. 5 Tutela e conservazione del verde e delle alberature.....  | 6   |
| Art. 6 Modalità di attuazione del Piano delle Regole .....   | 7   |
| Art. 7 Attuazione delle previsioni relative alla viabilità .....   | 8   |
| Art. 8 Efficacia delle Norme nel Piano delle Regole .....  | 9   |
| Art. 9 Indici e parametri.....   | 9   |
| Art. 10 Definizioni dei parametri e degli elementi stereometrici.....  | 10  |
| Art. 11 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....   | 17  |
| Art. 12 Dimensione minima degli alloggi.....   | 19  |
| Art. 13 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria .....   | 20  |
| Art. 14 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria .....  | 20  |
| Art. 15 Volumi di edifici di carattere produttivo .....  | 21  |
| Art. 16 Permesso di costruire convenzionato (PdCc).....  | 21  |
| Art. 17 Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/89 .....  | 21  |
| Art. 18 Contributo dei privati nelle urbanizzazioni.....   | 21  |
| Art. 19 Usi del territorio e degli edifici .....   | 22  |
| Art. 20 Progetti di Piani Attuativi.....   | 32  |
| Art. 21 Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici.....  | 34  |
| Art. 22 Suddivisione in ambiti del territorio comunale .....   | 36  |
| Art. 23 Parametri minimi per i servizi pubblici .....  | 37  |
| Art. 24 Disposizioni per i Nuclei d'Antica Formazione (NAF) .....  | 38  |
| Art. 25 Ambiti di Trasformazione (AdT).....  | 64  |
| Art. 26 Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Sp).....   | 64  |
| Art. 27 Aree di interesse storico-archeologico (ASA) .....   | 64  |
| Art. 28 Ambiti territoriali interessati da sportello unico per le attività produttive (SUAP) .....   | 64  |
| Art. 29 Ambiti territoriali sottoposti alla disciplina del PdR: disposizioni generali .....  | 64  |
| Art. 30 Parametri generali per gli interventi negli ambiti del PdR interni al TUC .....  | 73  |
| Art. 31 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (R1) .....                                       | 77  |
| Art. 32 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF (R2).....         | 80  |
| Art. 33 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica (R3) .....                        | 82  |
| Art. 34 Aree libere da edificare con destinazione residenziale (R3b) .....   | 85  |
| Art. 35 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato in itinere (R4) ..... | 87  |
| Art. 36 Ambiti di riconversione e aree di riqualificazione urbana (AR).....  | 88  |
| Art. 37 Verde urbano di salvaguardia (VUS).....  | 92  |
| Art. 38 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale/industriale): norma generale .....  | 95  |
| Art. 39 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1) .....   | 97  |
| Art. 40 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato in itinere (P3) .....   | 99  |
| Art. 41 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale-florovivaistica (CF) .....  | 100 |
| Art. 42 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera (T1).....   | 102 |
| Art. 43 Aziende ricettive all'aria aperta: campeggi (CA1).....   | 104 |
| Art. 44 Aziende ricettive all'aria aperta: campeggi interessati da pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato in itinere (CA2).....                     | 107 |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| Art. 45 | Distributori di carburante (DC) .....                             | 110 |
| Art. 46 | Disposizioni generali per gli ambiti extraurbani .....            | 112 |
| Art. 47 | Aree agricole di salvaguardia (AAS) .....                         | 119 |
| Art. 48 | Aree di salvaguardia (AS) .....                                   | 122 |
| Art. 49 | Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM) ..... | 126 |
| Art. 50 | Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ANT) .....      | 128 |
| Art. 51 | Discariche.....   | 129 |
| Art. 52 | Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità .....       | 130 |
| Art. 53 | Aree di rispetto cimiteriale .....                                | 131 |
| Art. 54 | Aree di rispetto per captazione di acque sorgive .....            | 131 |
| Art. 55 | Fasce di rispetto delle linee elettriche.....                     | 132 |
| Art. 56 | Cabine di trasformazione dell'energia elettrica .....             | 132 |
| Art. 57 | Piano Di Sviluppo Aziendale .....                                 | 133 |
| Art. 58 | Deroghe .....   | 133 |
| Art. 59 | Norme geologiche di Piano.....                                    | 134 |
| Art. 60 | Norma finalizzata al risparmio energetico .....                   | 144 |

## DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 1 FINALITÀ DELLE NORME

**1.** Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (PdR), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

**2.** Le presenti Norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle emanazioni di seguito richiamate.

- DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- Dlgs 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124);
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- LR 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio);
- DGR 22 dicembre 2008, n. VIII/8757 - "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, LR n. 12/2005)";
- LR 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), in particolare art. 5, comma 10;
- DGR 25 settembre 2017, n. X/7117 - "Disposizioni regionali inerenti le caratteristiche e le condizioni per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee (art. 62 c. 1 ter della LR 12/2005)";
- Legge 11 gennaio 2018, n. 2 (Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica), in particolare art. 8;
- Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle Leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);
- Legge 8 agosto 1977, n. 513 (Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica);
- Legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
- Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
- DL 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare art. 27 bis in tema di provvedimento autorizzatorio unico regionale e allegato IV alla parte II;
- LR 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale) e allegato B in tema di provvedimento autorizzatorio unico regionale;
- LR 13 marzo 2012, n. 4 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia), in particolare art. 3, comma 3;
- LR 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi), in particolare art. 42;

- DPR 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);
- DPR 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35);
- LR 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche) in tema di AIA;
- LR 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente);
- DGR 30 dicembre 2008, n. VIII/8832 - "Linee guida alle Province per l'autorizzazione generale di impianti e attività a ridotto impatto ambientale" e ss. mm. e ii.;
- DGR 18 dicembre 2017, n. X/7570 - "Indirizzi di semplificazione per le modifiche di impianti in materia di emissioni in atmosfera ai sensi della parte quinta del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii.";
- LR 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale) e allegato B in tema di provvedimento autorizzatorio unico regionale;
- LR 19 febbraio 2014, n. 11 (Impresa Lombardia: per la libertà di impresa, il lavoro e la competitività), in particolare art. 7 per la parte relativa alle procedure edilizie per l'insediamento di attività produttive;
- LR 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti);
- Dlgs 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400), in particolare art. 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal DPCM 31 marzo 2011 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica);
- Dlgs 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c), e 99;
- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare art. 41 sexies;
- DI 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967);
- Codice Civile, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907;
- Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con DPR 15 giugno 1959, n. 393), in particolare art. 9;
- Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1;
- Dlgs 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE);

- Dlgs 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), in particolare art. 14, commi 6 e 7.

#### Art. 2      AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

- 1.** Le Norme del PdR e le relative tavole grafiche di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP) e delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico individuate e normate dal Piano dei Servizi (PdS).
- 2.** Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate nella predisposizione dei Piani Attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei titoli abilitativi, convenzionati e non, anche nel caso di procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati previsti ai sensi di Legge.
- 3.** Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente PdR ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.
- 4.** Le opere di manutenzione straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dall'articolo 27, comma 1, lettera b), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

#### Art. 3      DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

- 1.** Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, gli interventi edilizi e le categorie delle attività costruttive si intendono espressamente quelli definiti all'articolo 3 del DPR 380/2001, cui si rimanda.

#### Art. 4      NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

- 1.** In tutte le aree destinate all'edificazione (eccettuati i Nuclei di Antica Formazione, per i quali valgono le specifiche disposizioni di cui all'articolo 24 delle presenti Norme) e con esclusione altresì delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un Piano Attuativo ai sensi del successivo art. 6 delle presenti Norme o Permesso di Costruire convenzionato, è sempre ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
  - a)** che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni specifiche del PdR;
  - b)** che il progetto di ristrutturazione non comporti aumento del volume preesistente.
- 2.** Sono vietati i compensi dei parametri preesistenti, con particolare riferimento ai locali interrati, alle autorimesse esterne al fabbricato ed i locali accessori, nonché le parti chiaramente identificabili come sovrastrutture o superfetazioni.

**Art. 5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE**

- 1.** In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale o mista, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
- 2.** In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
- 3.** Viene richiamata espressamente la LR n. 7 del 23 novembre 2017 relativa all'invarianza idraulica ed idrogeologica.
- 4.** Per i Piani Attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale e potranno essere computate le superfici dei servizi pubblici cedute o assoggettate a verde conformemente alla definizione territoriale SP – superficie permeabile.
- 5.** Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate.
- 6.** Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
- 7.** Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, certificate da relazione agronomica, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze autoctone (secondo quanto previsto dallo studio agronomico comunale), eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi indicati dall'Amministrazione Comunale.
- 8.** E' vietata in tutti gli ambiti di Piano la rimozione delle colture specializzate esistenti. Nel caso di motivate necessità di rimozione dei predetti elementi arborei, deve essere garantito il reimpianto di almeno il doppio degli elementi della medesima specie; gli elementi di nuovo impianto devono avere tronco di diametro non inferiore a 10 cm misurato da 60 cm da terra.
- 9.** Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
- 10.** In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali pubblici o ad uso pubblico esistenti e di progetto.
- 11.** Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
- 12.** I percorsi pedonali, pubblici o ad uso pubblico, potranno essere costruiti anche a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
- 13.** L'area dei percorsi pedonali pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
- 14.** La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
  - a)** la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - b)** la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - c)** il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.



**15.** In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammessa la recinzione delle proprietà private mediante la posa in opera di piantini di metallo collegati da rete metallica o fili metallici (eccetto filo spinato e/o elettrificato). La rete metallica ovvero il primo filo metallico dal basso dovranno essere sollevati dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm. Tali recinzioni dovranno essere obbligatoriamente mascherate da siepi sempreverdi costituite da essenze arbustive autoctone previste dallo studio agronomico comunale. L'altezza delle recinzioni (comprese le siepi) potrà avere altezza non superiore a 1,20 m. Qualora specificate, valgono comunque le altezze degli specifici articoli degli ambiti di Piano.

In tutti i casi previsti dalle presenti norme, le siepi poste a cinta devono rispettare i parametri relativi all'altezza massima delle recinzioni. Per il rispetto delle distanze minime dai cigli stradali valgono i disposti specifici di cui alle presenti Norme.

#### Art. 6 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

**1.** Ai sensi della Legge 1150/1942 e ss. mm. e ii., della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., nonché del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii., il PdR viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di Piano e/o nelle presenti Norme, con le seguenti modalità:

- a)** la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti d'edifici residenziali, commerciali, direzionali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito Piano Attuativo;
- b)** in tutti gli ambiti identificati dagli elaborati grafici del PdR con apposita simbologia identificativa di Piani Attuativi, ovvero qualora gli specifici articoli normativi del PdR prevedano l'attuazione in subordine alla predisposizione di Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero o Permessi di Costruire convenzionati si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o Permesso di Costruire convenzionato secondo i disposti del comma 1 bis dell'articolo 14 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.;
- c)** i Piani Attuativi ricomprendenti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi che comportino limitazioni alla trasformazione urbanistica.

**2.** In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo.

**3.** Per tutte le residue aree edificabili, la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di Permessi di Costruire (PdC), Permessi di Costruire convenzionati (PdCc) ovvero la presentazione di Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) o delle ulteriori autocertificazioni previste dalla Legge, nel rispetto delle prescrizioni particolari definite per ogni ambito.

**4.** Fatte salve le disposizioni di cui alle presenti Norme, alle norme paesistiche allegare al Piano di Governo del Territorio (PGT), alle norme particolari per l'attuazione nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, dei beni culturali e del paesaggio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo alcuno i seguenti interventi:

- a)** interventi di manutenzione ordinaria;
- b)** interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o, comunque, che non alterino la sagoma dell'edificio);

- c)** opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con finalità geognostiche in aree esterne al centro edificato (escluse le attività di ricerca di idrocarburi);
  - d)** opere di movimentazione terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e)** posa in opera di coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sprovviste di struttura (anche parzialmente) in muratura;
  - f)** opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, compresa l'apertura di porte o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - g)** opere temporanee dirette a soddisfare obiettive e contingenti esigenze, da rimuoversi al cessare della necessità e, comunque, entro 90 (novanta) giorni;
  - h)** opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni (nel rispetto del rapporto di verde profondo), compresa la realizzazione di intercapedini completamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i)** (ad eccezione dei NAF) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio d'accumulo esterno;
  - j)** attrezzatura di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- 5.** Degli interventi di cui alle lettere f), g), h) ed i) del precedente comma 4 deve essere, comunque, comunicato l'inizio lavori (anche per via telematica) al Comune allegando, nel caso, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa vigente in materia.
- 6.** Gli interventi che incidono in modo permanente sugli edifici e sulle loro pertinenze – ed in particolare quanto riportato alle lettere g), h) ed i) del precedente comma 4 – devono in ogni caso rispettare le prescrizioni paesistiche contenute nell'apparato normativo del PGT.
- 7.** All'interno dei NAF, in caso di interventi di cui alla lettera h) del precedente comma 4, devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle Norme di riferimento, soprattutto per quanto attiene all'uso dei materiali di arredo urbano e pavimentazione.
- 8.** Per ciò che attiene agli interventi di cui alla lettera g) del precedente comma 4 si rimanda alle specifiche di cui al successivo articolo 60 relativamente alle specifiche per il posizionamento delle strutture tecnologiche.
- 9.** Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 4, l'interessato deve provvedere (nei casi previsti dalla normativa vigente) alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34quiquies, comma 2, lettera b), del DL 4/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge 80/2006).
- 10.** Ai sensi della LR 7/2012, articolo 19, gli interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali, sono realizzati previa comunicazione al Comune ai sensi dell'articolo 6 del DPR 380/2001.

#### Art. 7 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

- 1.** L'attuazione delle previsioni relative alla viabilità, e comunque di tutti gli interventi correlati, connessi o interessati, in tutto o in parte, da previsioni o elementi afferenti alle infrastrutture viarie, deve tener conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento alle emanazioni di seguito richiamate.
- Dlgs 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), in particolare articoli 16, 17 e 18;

- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28;
- DI 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967);
- DI 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare art. per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare;
- LR 4 maggio 2001, n. 9 (Programmazione e sviluppo della rete viaria di interesse regionale), in particolare art. 19, commi 3 e 4;
- Dlgs 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), in particolare art. 22;
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46;
- Decreto del Ministero per le Infrastrutture 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade);
- DPR 30 marzo 2004, n. 142 (Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante da traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447).

**2.** Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdR hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di Piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente. In fase progettuale dovranno essere previste – qualora necessarie - idonee misure di deframmentazione e/o mitigazione dei tracciati che costituiscano situazione di frammentazione della rete ecologica.

**3.** Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Art. 8 EFFICACIA DELLE NORME NEL PIANO DELLE REGOLE

**1.** Tutte le disposizioni contenute nelle presenti Norme, con le precisazioni di cui all'articolo 6 delle stesse, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

**2.** In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.

#### Art. 9 INDICI E PARAMETRI

**1.** L'utilizzazione delle aree e l'edificazione negli ambiti del territorio normati dal PdR, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui ai seguenti articoli delle presenti Norme.

## Art. 10 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

**1.** Le attività urbanistico-edilizie sul territorio comunale sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti puntualmente per ogni ambito e zona del PGT e definiti dal presente articolo, che recepisce ed integra le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

### **2. ST – Superficie territoriale**

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.

### **3. SF – Superficie fondiaria**

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

### **4. Lotto**

Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale. Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

Costituisce l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce e zone di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste dal PGT.

Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le superfici computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal PGT costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Il comune può richiedere la trascrizione nei pubblici registri, a cura e spese del proprietario, del rapporto pertinenziale permanente; detta trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole.

Nel caso le aree edificabili interessino lotti di superficie esigua o porzioni residuali di lotti edificati per cui l'edificabilità risulti teoricamente determinabile, ma di fatto irrealizzabile, il proprietario potrà presentare formale comunicazione di rinuncia a tale diritto. Di dette rinunce l'Ente comunale terrà un'adeguata e costante registrazione, allo scopo di evitare il successivo riutilizzo della capacità edificatoria rinunciata.

Ai fini della determinazione dell'edificabilità massima consentita, possono essere computate le aree da cedere all'ente pubblico per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, alla condizione che le stesse non risultino previste nel PdS. Nel caso le aree di pertinenza comprendano proprietà diverse, dovrà essere ottenuto l'assenso, registrato e trascritto, all'asservimento delle superfici di proprietà diversa da quella del richiedente.

### **5. IT – Edificabilità territoriale**

Ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, l'indice di edificabilità territoriale definisce la quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. In tal senso, l'indice di edificabilità territoriale (IT) eventualmente definito per gli ambiti e le zone di Piano è il rapporto fra la superficie lorda (mq/mq) o il volume (mc/mq) ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito (o comparto) di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al comune, escluse le sedi stradali esistenti.

### **6. IF – Edificabilità fondiaria**

Ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, l'indice di edificabilità fondiaria (IF) definisce la quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. In tal senso, l'indice di edificabilità fondiaria (IF) definito per gli ambiti e le zone di Piano è il rapporto tra la superficie lorda (mq/mq) o il volume (mc/mq) e la superficie del lotto edificabile alla quale essa o esso sono

attribuiti. E' ammesso il trasferimento di superficie lorda o volumetria tra lotti limitrofi con medesima destinazione urbanistica, purché rimanga traccia di tale trasferimento attraverso atto idoneo. Nella determinazione della superficie lorda o del volume realizzabile sul lotto edificabile, deve essere detratto quello attribuito a edifici già esistenti o ad altri edifici che, in precedenza, siano stati realizzati computando la superficie del lotto edificabile; tali superfici lorde o volumi già utilizzati devono essere computati nel rispetto delle modalità indicate dalle NTA.

#### **7. UP – Utilizzazione predeterminata**

Si intende il valore assoluto di SL eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale a cui viene riferito.

#### **8. CU – Carico urbanistico**

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.

#### **9. DT – Dotazioni territoriali**

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.

#### **10. Sedime**

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

#### **11. SCOP – Superficie coperta**

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.

#### **12. Pareti perimetrali esterne o profilo perimetrale esterno**

Si intendono le pareti esterne opache di qualsiasi materiale, le pareti esterne trasparenti e i serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

#### **13. SP – Superficie permeabile**

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.

Tale superficie non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie permeabile deve essere adeguatamente interessata dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di Piano Attuativo, le percentuali di superficie permeabile indicate dalle NTA devono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le superfici permeabili minime, derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1bis, della LR 12/05 e ss. mm. e ii., sono definite dall'articolo 5 delle NTA. Le pavimentazioni con materiali di cui si certifica un grado di permeabilità superiore al 50% sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

#### **14. IPT – Indice di permeabilità territoriale**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

#### **15. IPF – Indice di permeabilità fondiaria**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

#### **16. IC – Indice di copertura**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **17.STOT – Superficie totale**

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

### **18.SL – Superficie lorda**

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

### **19.SU – Superficie utile**

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

### **20.SA – Superficie accessoria**

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

La superficie accessoria ricomprende:

1. i portici e le gallerie pedonali;
2. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
3. 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;
4. 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 aventi un'altezza utile interna massima di 2,50 m;
5. 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 lorda; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
6. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
7. spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
8. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
9. i volumi tecnici;
10. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

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

E' consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:

- non abbiano altezza massima superiore a 2,50 m;
- interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
- la superficie opaca della struttura di copertura, ad eccezione cannicciati o teli retrattili e teli retrattili che sono sempre ammessi, non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;

- i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante;
- non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.

Per tutti 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 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 slp avente la destinazione sopra indicata e, comunque, fino ad un massimo di 150 mq. Tali strutture non rientrano nel computo della superficie coperta, ma devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metri 1,50.

E' consentita, per ogni singolo lotto, la realizzazione di gazebo in ferro esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:

- la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 m;
- sia aperta su tutti i lati e coperta unicamente da teli;
- la superficie di proiezione della struttura del gazebo non sia superiore a 9,00 mq;
- la struttura sia posta ad almeno 1,50 m dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.

#### **21.SC – Superficie complessiva**

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

#### **22.SCAL – Superficie calpestabile**

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.

#### **23.SV - Superficie di vendita**

Si intende la quota di SL destinata alla funzione commerciale e definita secondo i disposti di cui alla DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 (e relativi allegati) ed alle normative di settore vigenti in materia. La SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e le aree antistanti alle casse, 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).

#### **24.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.

#### **25.Volume urbanistico**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici (comprese pertanto la computazione dello standard indotto e la determinazione degli oneri di urbanizzazione).

#### **26.Suolo naturale o di progetto**

Si intende un piano non alterato da alcun intervento di scavo e riporto, ovvero modificato con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporto di terreno fino ad un massimo di 1,50 m, formando raccordi inclinati con rapporto base-altezza di 3 a 1.

### **27. 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.

### **28. 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 LR 7/2017.

### **29. 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. Le eventuali aperture per consentire l'aerazione dei locali e vani interrati dovranno essere realizzate esclusivamente mediante "bocche di lupo".

### **30. Sottotetto**

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

### **31. Soppalco**

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

### **32. Numero dei piani**

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

### **33. 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.

### **34. 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, senza considerare le rampe, fino a 4,00 m di larghezza, e le corsie di accesso ai box, ai vani tecnici e/o agli accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte dei VV.FF.
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- per i tetti a capanna non si considerano le intersezioni lungo le testate qualora l'altezza media del sottotetto, misurata tra l'estradosso del solaio di calpestio e l'intradosso della copertura, sia inferiore a m 1.50.

### **35. Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

### **36. 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.

### **37.H - Altezza urbanistica**

Le DTU di cui alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018 definiscono i parametri convenzionali di altezza da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. L'altezza urbanistica è pertanto definita in via convenzionale in 3,00 m, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista. Per la porzione dei sottotetti computabile quale superficie lorda, l'altezza convenzionale ai fini del calcolo del volume è pari a 2,40 m; nel



caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del lato interno delle pareti perimetrali sia maggiore di 2,40 m, si applica l'altezza convenzionale di 3,00 m.

### **38.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.

### **39.Dc - Distanza dai confini di proprietà**

Si intende la distanza minima della superficie coperta edificata sia fuori terra rispetto al suolo naturale che in seminterrato sporgente dal suolo naturale, comprensiva di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previsti dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dai confini di proprietà dovranno essere considerate anche le pensiline aperte di servizio funzionali al ricovero di cicli e motocicli, le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenziali alle attività produttive esistenti o di progetto. Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile e del DM 1444/68, non sono considerate nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m, le piscine (se realizzate a livello del suolo naturale). Gli elementi a sbalzo dovranno comunque rispettare una distanza dai confini di almeno 1,50 m. Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 3,00 m, misurati dai bordi della vasca. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- mantenimento del distacco dagli edifici di seguito definito;
- stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta, opponibile a terzi.

Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico ed abbattimento delle barriere architettoniche.

La distanza dai confini di proprietà può essere derogata negli strumenti urbanistici attuativi.

### **40.De - Distacco dagli edifici**

Si intende la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il suolo naturale definito dal presente articolo. Il rispetto delle presenti norme è previsto anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. Non sono considerati distacchi:

- i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza del distacco delle pareti fronteggianti;
- i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m;
- le pensiline di servizio aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 1,50 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna;
- le scale aperte di sicurezza.

La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a Piano Attuativo, con previsione planivolumetrica, ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,40 m. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici. Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### **41.Ds - Distanza dalle strade**

Si intende la distanza minima dal ciglio stradale definito all'art. 3 del DPR n. 285 del 30 aprile 1992 (e successive modifiche e integrazioni) in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 1,50 m. Per le superfici edificate entro terra, non vengono considerate le autorimesse pertinenziali di cui alla LR 12/2005 e s. m. e i., articolo 66 e seguenti. Tali autorimesse dovranno garantire un arretramento di 1,00 m dal ciglio stradale. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di Piano e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, anche le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico.

Le distanze minime previste per ciascun ambito di Piano in conformità al DPR 26 aprile 1993, n. 147, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole operative del PGT, ovvero quelli stabiliti in sede di Piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

Sono comunque sempre prevalenti le indicazioni del Regolamento Viario Provinciale per quanto attiene alle fasce di rispetto ivi individuate.

Non sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le cabine elettriche.

Nella determinazione degli arretramenti viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### **42.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.). Si intendono altresì volumi tecnici le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

#### **43.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.

#### **44.Edificio esistente**

Si intendono gli edifici con regolare assenso di edificabilità documentabile ed accertabile attraverso il titolo abilitativo originario, ovvero la cui realizzazione è documentalmente databile prima del 1 settembre 1967.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, il volume di tali edifici viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo considerando convenzionalmente uno spessore delle murature perimetrali pari a 50 cm, indipendentemente dalla loro reale profondità, moltiplicato per l'altezza urbanistica.

#### **45. 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.

#### **46. 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.

#### **47. 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.

#### **48. 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.

#### **49. 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.

#### **50. Pensilina**

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

#### **51. 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.

#### **52. 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.

#### **53. 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.

#### **54. 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.

#### **55. Cavedio**

Spazio circoscritto da muri perimetrali, situato all'interno di un edificio, destinato a dare aria e luce a locali secondari ovvero destinato al passaggio degli impianti tecnologici, nella misura massima di 1,50 m di profondità.

### Art. 11 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, 64 e 65 della LR 12/2005 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di Piano Attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti Norme.

**3.** In applicazione dell'articolo 65, comma 1, della LR 12/05 e ss. mm. e ii., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui agli articoli 63 e 64 della medesima gli ambiti di seguito elencati:

- a)** ambiti di trasformazione di cui al DdP del PGT;
- b)** le aree libere da edificare appositamente individuate dalla cartografia operativa del Piano delle Regole (comprese le aree a norma particolare ove è prevista l'edificazione ex novo);
- c)** gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa in itinere / permesso di costruire convenzionato;
- d)** aree agricole di salvaguardia;
- e)** aree di salvaguardia;
- f)** ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, laddove le condizioni di non trasformabilità siano determinate da specifiche norme che non ammettano l'incremento del peso insediativo;
- g)** ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF.

**4.** 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 articolo 24.

**5.** Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici con funzione residenziale per almeno il 25% della SL complessiva:

- a)** esistenti alla data del 31/12/2005;  
ovvero:
- b)** assentiti sulla base di PdC rilasciati entro il 31/12/2005, ovvero sulla base di DIA presentate entro il 01/12/2005 (non sono considerati tali gli edifici che saranno oggetto di totale demolizione e ricostruzione contestuali all'utilizzo d'eventuali ampliamenti consentiti dalle presenti Norme);  
ovvero:
- c)** realizzati sulla base di PdC rilasciati successivamente al 31/12/2005, ovvero sulla base di DIA presentate successivamente al 01/12/2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità (anche per silenzio assenso);  
ovvero:
- d)** serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria, ovvero in presenza d'impegno a realizzare le stesse contestualmente alla realizzazione dell'intervento ed entro la data di fine lavori;
- e)** purché sia garantita, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di 2,40 m calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto avente altezza superiore a 1,50 m per la relativa superficie;
- f)** nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui al vigente regolamento igienico-sanitario;
- g)** nel rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio, con riferimento alle vigenti disposizioni in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche;
- h)** esclusivamente nei casi in cui il progetto preveda idonee opere d'isolamento termico conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché nelle normative regionali e nazionali.

**6.** Salvo divieti specifici previsti dalle presenti Norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi. Si definisce abbaino la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aereoilluminanti del locale cui appartiene. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza della superficie vetrata non potrà superare 1,20 m e l'altezza della superficie vetrata non potrà superare 1,50 m, le dimensioni dell'abbaino dovranno comunque essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestra dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti

aereoilluminanti. Il colmo dell'abbaino non potrà superare il colmo dell'edificio. Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico ed ambientale, previo espresso parere favorevole rilasciato dalla Commissione Paesaggio. In ogni caso non è consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestre continue.

**7.** Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle presenti Norme ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 5, lettera e), del presente articolo, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde conformemente a quanto disposto dall'articolo 9 della LR 4/2012; anche nei casi in cui i limiti posti dalla medesima LR 4/2012 e dalla disciplina specifica degli ambiti non consentano modificazioni delle altezze di colmo e gronda, la vigente normativa regionale in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti potrà comunque essere applicata senza che l'intervento comporti il soprizzo delle coperture esistenti. In ogni caso dovrà essere rispettato il distacco tra gli edifici come normato al precedente punto 10.5. Rispetto alle altezze massime prescritte per ogni ambito è consentita una tolleranza di + 0,20 m al fine di adeguare le caratteristiche del sottotetto prevista al comma 5, lettera e). In ogni caso dovrà essere rispettato il distacco tra gli edifici come normato al precedente punto 10.5.

**8.** Qualora gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, è fatto obbligo il reperimento di parcheggi pertinenziali ai sensi della LR 12/05 e ss. mm. e ii., articolo 66 e seguenti, nel rispetto del parametro quantitativo minimo di 1,00 mq ogni 10,00 mc di volumetria resa abitabile e, comunque, non dovrà essere superata la superficie di 25,00 mq ogni nuova unità immobiliare.

**9.** Per i parcheggi pertinenziali di cui al precedente comma deve essere garantito il rapporto di pertinenza mediante trascrizione di atto da registrarsi nei registri immobiliari.

**10.** Qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire quanto stabilito nella misura minima dal precedente comma 10, gli interventi edilizi volti al recupero dei sottotetti sono consentiti previo versamento a favore del Comune della somma pari al costo di base di costruzione per metro quadro di spazi a parcheggio da reperire, salvo quanto stabilito dall'articolo 64, comma 4, LR 12/05 e ss. mm. e ii.

**11.** I volumi di sottotetto già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e ss. mm. e ii. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

**12.** Gli interventi di cui al presente articolo sono vincolati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al versamento dei contributi per costi di costruzione.

## Art. 12 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

**1.** In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici (comprese le opere di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti) con destinazione - anche parzialmente - residenziale dovrà garantire una quota (da calcolarsi sull'intero edificio) di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 50,00 mq.

**2.** In attuazione di titolo abilitativo la quota di superficie lorda prevista dal progetto da destinare ad alloggi aventi superficie utile non inferiore a 50,00 mq, arrotondata per difetto, dovrà occupare almeno il 70% della SL complessiva dell'intervento, il restante 30% potrà essere utilizzato per alloggi di dimensioni inferiori ai 50,00 mq, comunque sempre nel rispetto dei parametri minimi previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

La presente norma non si applica:

**a)** in casi d'interventi d'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);

- b)** per interventi di ristrutturazione o ampliamento d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero complessivo d'unità abitative non superiore a tre;
  - c)** per interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione che prevedono la destinazione bed & breakfast e/o casa per vacanza ed appartamenti a condizione che venga istituito un vincolo di destinazione per 10 anni debitamente trascritto presso i registri immobiliari;
  - d)** nel caso di edificazione presso lotti liberi del TUC ove, in applicazione degli indici di zona, non sia possibile rispettare le dimensioni minime di cui al presente articolo.
- 3.** La superficie utile di cui al precedente comma 1 sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e ss. mm. e ii. e alla legislazione regionale vigente.

#### Art. 13 SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

**1.** La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 7 dell'articolo 16 del DPR 380/2001 ed al comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:

- 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.

**2.** Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o cedute alla Pubblica Amministrazione, potranno essere gravate da servitù prediali.

#### Art. 14 SUPERFICI DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

**1.** La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOUU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 8 dell'articolo 16 del DPR 380/2001 ed al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:

- a)** asili nido e scuole materne;
- b)** scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'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, alla bonifica di aree inquinate;
- j)** cimiteri.

#### Art. 15 VOLUMI DI EDIFICI DI CARATTERE PRODUTTIVO

1. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda e l'altezza teorica di 3,00 m.

#### Art. 16 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdCc)

1. Il Permesso di Costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PdR ai sensi del DPR 380/2001, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10, 14, comma 1bis, e 36, comma 2, della LR 12/2005 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

2. Alla domanda di titolo abilitativo deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.

4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno, di norma, gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scompularsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.

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 potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare al titolo abilitativo.

#### Art. 17 PARCHEGGI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 122/89

1. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/1989, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti Norme, potrà essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'articolo 69, comma 1, della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.

#### Art. 18 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

##### 18.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del Permesso di Costruire

1. Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 380/2001, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del PdC, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a

scomputo degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.

**2.** Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il Dlgs 3 aprile 2006, n. 152.

**3.** Quanto di cui ai precedenti commi è da intendersi prescrittivo salvo dimostrata ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

#### 18.2 Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

**1.** Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:

- a)** acquedotto;
- b)** fognatura;
- c)** rete energia elettrica;
- d)** rete del gas.

#### 18.3 Grave insufficienza della rete stradale

**1.** S'intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a 5,00 m, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT. All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni d'adeguamento.

### Art. 19 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

#### 19.1 Usi del territorio

**1.** Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti Norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del PdR.

#### 19.2 Destinazioni

**1.** Per usi o destinazioni esistenti, s'intendono quelli cui sono adibiti i complessi edilizi con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.

**2.** Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del Piano, per gli edifici che non siano stati oggetto di titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. Per gli edifici non accatastrati dovrà essere prodotta un'autocertificazione da parte del proprietario attestante le destinazioni d'uso.



## 19.3 Elenco delle destinazioni d'uso

### 1. RESIDENZA

Per le attività di tipo residenziale vige il rispetto - in particolare - dei disposti di cui alle emanazioni sottototate.

- Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione);
- RD 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie), in particolare articoli 218 e 344;
- Decreto Direttore generale Sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor).

Le tipologie di attività di tipo residenziale contemplate ai sensi di legge dal PGT sono le seguenti.

#### 1a Residenza extra agricola

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, nel rispetto delle presenti Norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti Norme.

#### 1b Residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Tale qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle aree agricole ovvero agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti. Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione d'edifici a destinazione agricola produttiva. La SL di ciascuna residenza non potrà superare i 200,00 mq e dovrà rispettare i disposti di cui all'articolo 9 del DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella Legge 26 febbraio 1994, n. 133, e ss. mm. e ii.

#### 1c Residenza extra agricola in aree extra-urbane

Sono 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 (e – comunque – nelle aree extraurbane previste dal PGT), ma espressamente riconosciuto come non adibito all'uso agricolo.

#### 1d Residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Gli alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.

#### 1e Residenza non riconosciuta negli ambiti di Piano

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcuna attività produttiva o commerciale e ricompresi in ambiti di Piano non destinati prevalentemente alla residenza.

### 2. TURISMO

Per le attività di tipo turistico vige il rispetto - in particolare - dei disposti di cui alle emanazioni sottototate.

- Decreto del Ministero dell'Interno 9 aprile 1994 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere);
- Decreto del Ministero dell'Interno 3 marzo 2014 (Modifica del Titolo IV- del decreto 9 aprile 1994 in materia di regole tecniche di prevenzione incendi per i rifugi alpini);

- Decreto del Ministero dell'Interno 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi);
- Decreto del Ministero dell'Interno 14 luglio 2015 (Disposizioni di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico - alberghiere con numero di posti letto superiore a 25 e fino a 50);
- Decreto del Ministero dell'Interno 9 agosto 2016 (Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico - alberghiere, ai sensi dell'articolo 15 del Dlgs 8 marzo 2006, n. 139);
- Decreto del Ministero dell'Interno 28 febbraio 2014 (Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture turistico - ricettive in aria aperta (campeggi, villaggi turistici, ecc.) con capacità ricettiva superiore a 400 persone);
- RR 7 dicembre 2009, n. 5, per la parte relativa alla definizione degli standard qualitativi obbligatori minimi per la classificazione degli alberghi e delle residenze turistico alberghiere;
- RR 5 agosto 2016, n. 7 (Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico - sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell'art. 37 della LR 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo));
- RR 14 febbraio 2011, n. 2 (Definizione degli standard obbligatori minimi e dei requisiti funzionali delle case per ferie e degli ostelli per la gioventù, in attuazione dell'articolo 36, comma 1, della LR 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle legge regionali in materia di turismo));
- RR 14 febbraio 2011, n. 2, per la parte relativa alla definizione degli standard qualitativi obbligatori minimi e dei requisiti funzionali delle case per ferie;
- RR 19 gennaio 2018, n. 3 (Disposizioni per la disciplina e la classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta in attuazione dell'articolo 37 della LR 1 ottobre 2015, n. 27 «Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo»);
- DGR 29 dicembre 2010, n. IX/1189 - "Linee guida per lo svolgimento da parte delle province delle funzioni amministrative relative alla classificazione, vigilanza e applicazione delle sanzioni per gli esercizi alberghieri".

Le tipologie di attività di tipo turistico contemplate ai sensi di legge dal PGT sono le seguenti.

#### **2a Alberghi (hotel)**

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere. Ai sensi della LR 27/2015, con la destinazione 2a le presenti Norme assimilano le seguenti sottocategorie.

- Sono alberghi o hotel le strutture con capacità ricettiva totale o prevalente in camere, con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative.
- Sono alberghi diffusi le strutture ricettive caratterizzate da servizi di ricevimento e accoglienza centralizzati e dalla dislocazione degli altri servizi in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale come disciplinato dal comma 3, articolo 19 della LR 27/2015.

## **2b** Residenze turistico-alberghiere (RTA)

Sono le strutture ricettive con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative e con eventuale capacità ricettiva residuale in camere.

## **2c** Condhotel

Sono esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da uno o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari a destinazione alberghiera e, per la parte residenziale, non potrà in alcun modo beneficiare degli aumenti delle cubature riservate dagli strumenti urbanistici alle superfici destinate a funzioni turistico-ricettive in conformità ai disposti del comma 4, articolo 19 della LR 27/2015.

## **2d** Villaggi turistici

Sono le strutture ricettive che offrono ospitalità prevalentemente in allestimenti mobili a disposizione del gestore e costituiti da unità abitative fisse o mobili inserite in piazzole in conformità al RR 19 gennaio 2018, n. 3.

## **2e** Campeggi

Sono le strutture ricettive che, prevalentemente, offrono ospitalità in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o di altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà dei turisti in conformità al RR 19 gennaio 2018, n. 3.

## **2f** Aree di sosta

Sono aziende ricettive all'aria aperta riservate esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzate dal proprietario o gestore dell'area in conformità al RR 19 gennaio 2018, n. 3. La sosta è consentita per un periodo massimo di due notti.

## **2g** Attività ricettive non alberghiere

Ai sensi della LR 27/2015 rientrano fra le attività ricettive non alberghiere le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast. Si intendono per case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, ed organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari. Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti in forma imprenditoriale, o in forma non imprenditoriale qualora il soggetto abbia la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolge l'attività in modo occasionale. Le case ed appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

Si definisce bed & breakfast l'attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia. L'attività di bed & breakfast è esercitata al numero civico di residenza anagrafica del titolare, ivi comprese le pertinenze e deve osservare un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni anche non continuativi. Tali attività ricettive non alberghiere sono intraprese previa SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/1990. Le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione esclusivamente residenziale urbanisticamente conformi alle previsioni di piano (ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone). Il loro esercizio è subordinato all'ottemperanza di quanto disposto dalla LR 27/2015.

### **3. DIREZIONALE**

Le tipologie di attività di tipo direzionale contemplate ai sensi di legge dal PGT sono le seguenti.

#### **3a Complessi per uffici**

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi svolte in organismi edilizi (autonomi e non), ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc., a carattere privato; le banche e le sedi d'attività finanziarie d'interesse generale, di qualunque dimensione, s'intendono comprese nella tipologia di cui al presente comma.

#### **3b Studi professionali**

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese, a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale, soddisfano il requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali, caratterizzate dal frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

#### **3c Uffici complementari ad altre attività**

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento d'attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

### **4. COMMERCIALE**

Per le attività di tipo commerciale vige il rispetto - in particolare - dei disposti di cui alle emanazioni sottototate.

- Decreto del Ministero dell'Interno 27 luglio 2010 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq);
- LR 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), in particolare art. 16, comma 3 (commercio su area pubblica);
- LR 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico), in particolare art. 5;
- DGR 24/01/2014, n. 10/1274 - Lombardia, epigrafe Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (ai sensi dell'articolo 5, comma 1 della LR 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico").

#### **4a Esercizi di vicinato**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e ss. mm. e ii., ad esclusione di quanto compreso nei Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva individuati dal PGT. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:

- a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 3.000 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
- b) in deroga a quanto previsto dalle specifiche norme puntuali degli ambiti di Piano, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi privati per un minimo di 10 posti auto; nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50 m dal centro di telefonia;

c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e ss. mm. e ii., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente;

d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 2.000 abitanti.

#### **4b** Media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

#### **4c** Grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 mq).

#### **4d** Centro commerciale

Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

- a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) spazi di servizio gestiti unitariamente;
- d) infrastrutture comuni.

Si richiamano, a titolo esemplificativo, come rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:

- 1) insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;
- 2) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- 3) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali. Si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;
- 4) insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della SL.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati. Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo.

#### **4e** Autosaloni ed esposizioni merceologiche

Nel caso di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SL.

#### **4f** Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. 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. Rientrano altresì nella categoria quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene congiuntamente con attività d'intrattenimento e

svago con funzione accessoria non prevalente (sale da ballo, da giuoco, ecc., annesse ad esercizi pubblici fra quelli elencati precedentemente).

#### **4g 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, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

### **5. PRODUTTIVO**

Per le attività di tipo produttivo vige il rispetto - in particolare - dei disposti di cui alle emanazioni sottonotate.

- Dlgs 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose);
- DMLLPP 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante);
- Dlgs 26 giugno 2015, n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose) DGR 11 luglio 2012, n. IX/3753 - "Approvazione delle "Linee guida per la predisposizione e l'approvazione dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (ERIR)" - Revoca della DGR n. VII/19794 del 10 dicembre 2004";
- Decreto del Ministero dell'Ambiente 25 ottobre 1999, n. 471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del Dlgs 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni);
- Legge 31 luglio 2002, n. 179 (Disposizioni in materia ambientale), in particolare art. 18 (Attuazione degli interventi nelle aree da bonificare);
- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta, Titolo V "Bonifica di siti contaminati" LR 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche), in particolare articoli 21 e 21 bis;
- LR 27 dicembre 2006, n. 30 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della LR 31 marzo 1978, n. 34 - Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione - collegato 2007), in particolare art. 5 (Funzioni amministrative di competenza comunale in materia di bonifica di siti contaminati);
- RR 15 giugno 2012, n. 2 (Attuazione dell'art. 21 della LR 12 dicembre 2003, n. 26 «Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche», relativamente alle procedure di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati);
- DGR 27 giugno 2006, n. VIII/2838 - "Modalità applicative del Titolo V "Bonifica di siti contaminati" della parte quarta del Dlgs 152/2006 - Norme in materia ambientale";
- DGR 10 febbraio 2010, n. VIII/11348 - "Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati";
- DGR 23 maggio 2012, n. IX/3509 - "Linee guida per la disciplina del procedimento per il rilascio della certificazione di avvenuta bonifica, messa in sicurezza operativa e messa in sicurezza permanente dei siti contaminati";
- DGR 20 giugno 2014, n. X/1990 - "Approvazione del programma regionale di gestione dei rifiuti (P.R.G.R.) comprensivo di piano regionale delle bonifiche (P.R.B.) e dei relativi documenti previsti dalla valutazione ambientale strategica (VAS); conseguente riordino degli atti amministrativi relativi alla pianificazione di rifiuti e bonifiche", in particolare il Titolo V - Riqualficazione delle aree;

- DGR 31 maggio 2016, n. X/5248 - “Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, LR 26/2003 - Incentivi per la bonifica di siti contaminati)”;
- DGR 18 novembre 2016, n. X/5832 - “Criteri per l’identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico - art. 4, comma 9, LR 31/2014”;
- Legge 7 agosto 2012, n. 134 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese), in particolare art. 17 quinquies (Semplificazione dell’attività edilizia e diritto ai punti di ricarica);
- Dlgs 16 dicembre 2016, n. 257 (Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi);
- LR 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), in particolare articoli 89 e 89 bis;
- DGR 14 dicembre 2015, n. X/4593 – “Approvazione delle linee guida per l’infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici”;
- Decreto del Ministero della Sanità 6 settembre 1994 (Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3, e dell’art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego dell’amianto);
- DPR 8 agosto 1994 (Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni ed alle province autonome di Trento e di Bolzano per l’adozione di piani di protezione, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica dell’ambiente, ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall’amianto);
- Dlgs 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare art. 256;
- Dlgs 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall’esposizione all’amianto durante il lavoro);
- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parti Prima e Seconda e Allegato IV alla parte II;
- Dlgs 16 giugno 2017, n. 104 (Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell’impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114);
- LR 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale) e allegato B in tema di provvedimento autorizzatorio unico regionale.

Le tipologie di attività di tipo produttivo contemplate ai sensi di legge dal PGT sono le seguenti.

#### **5a** Produttivo extra agricolo in aree extraurbane

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell’attività produttiva collocati in area agricola, o comunque in ambito extra-urbano, ma espressamente riconosciuti come non adibiti all’uso agricolo.

#### **5b** Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L’artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome incompatibili con le caratteristiche di decoro dei NAF e dei quartieri residenziali esterni. Rientrano nell’artigianato di servizio attività come palestre private, centri estetici, attività funebri, ecc. I soggetti autorizzati allo svolgimento di attività funebri possono realizzare e

gestire servizi propri per il commiato; le sale di commiato non possono essere collocate negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale e nei NAF individuati dal PdR, fatte salve le attività autorizzate esistenti alla data di adozione delle presenti Norme; rimangono fatti salvi inoltre i criteri di esclusione di cui all'articolo 42, comma 4, del RR 6 del 09/09/2004 e ss. mm. e ii.

#### **5c** Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di Piano non destinati in modo prevalente alle attività produttive artigianali ed industriali.

#### **5d** Artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

#### **5e** Commercio all'ingrosso

Comprende le attività di commercio all'ingrosso esclusivo, privo cioè di qualsiasi attività di vendita al dettaglio. Sono comprese altresì le attività di magazzino per la vendita al dettaglio a domicilio e online, in ogni caso prive di spazi di vendita diretta. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del Dlgs 114/1998, per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Esso può essere svolto sia con propria sede/deposito che senza sede operativa (corrispondenza, catalogo, internet, ecc.). In caso di commercio all'ingrosso senza sede operativa non è necessaria la specifica destinazione d'uso della sede legale, normalmente coincidente con la residenza del titolare o con l'ufficio della società. 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. La superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessivamente utilizzata per la vendita per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuino la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti:

- 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 e motocicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.



### **5f** Depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio degli stessi.

## **6. AGRICOLO**

Per le attività di tipo agricolo vige il rispetto - in particolare - dei disposti di cui alle emanazioni sottototate.

- DGR 15 febbraio 2012, n. IX/3018 - "Determinazioni generali in merito alla caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera derivanti da attività a forte impatto odorigeno".

Per le attività di tipo agrituristico vige inoltre il rispetto - in particolare - dei disposti di cui alle emanazioni sottototate.

- Legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare art. 5;
- LR 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), in particolare articoli 154, 155 e 156;
- RR 6 maggio 2008, n. 4 (Attuazione della LR 8 giugno 2007, n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)
- LR 18 giugno 2019, n. 11 (Modifiche alla LR 5 dicembre 2008, n. 31, "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale").

Le tipologie di attività di tipo agricolo contemplate ai sensi di legge dal PGT sono le seguenti.

### **6a** Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole ed allo stoccaggio di materie e prodotti connessi all'attività, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

### **6b** 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 purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, ecc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

### **6c** Allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

- a) bovini ed equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile di 450,00 q, con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle MTD di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata (registrazione su supporto cartaceo o informatico delle date degli interventi e dei prodotti usati);
- b) bovini (tranne vitelli e carne bianca) ed equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- c) ovini e caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- d) suini e vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, oche, anatre, faraone e struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- g) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi;
- h) apiari con più di cinque arnie.

**6d Allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6c**

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, oche, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6c", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

**6e Serre**

Sono gli organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche.

**6f Attività agrituristica**

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

**7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO**

Le tipologie di attività e strutture di servizio e tempo libero contemplate ai sensi di legge dal PGT sono le seguenti.

**7a Discoteche, sale da ballo e pubblici esercizi per lo svago**

Si intendono tutti gli spazi destinati al ballo ed i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni (discoteche, sale da ballo, locali notturni).

**7b Parcheggi privati**

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza.

I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di 5,00 m x 2,50 m (ovvero di 2,00 x 5,00 m in caso di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente). Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

19.4 Integrazioni alle destinazioni d'uso secondo il Piano dei Servizi (PdS)

1. Le destinazioni d'uso ammesse dagli specifici articoli normativi degli ambiti territoriali del PdR possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal PdS del PGT.

Art. 20 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR 25 luglio 1997, n. 6/30267.

2. Documenti da allegare al progetto di PA:

a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;

b) schema di convenzione contenente:

1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;

4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
- c)** stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- d)** estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano Attuativo;
- e)** planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal Piano Attuativo con l'individuazione:
1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
  2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
  3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
  4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
- f)** relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato Piano di contesto paesistico, compresi gli opportuni approfondimenti grafico-testuali eventualmente necessari a rappresentare ed esplicitare le potenziali misure di mitigazione e/o compensazione ecologica da prevedere;
- g)** relazione geologica particolareggiata, nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui alle presenti Norme, e relazione di invarianza idraulica ai sensi del RR 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della LR 11 marzo 2005, n. 12);
- h)** progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
  2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
  3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
- i)** esemplificazione dei profili altimetrici;
- j)** progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
- k)** per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli Enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione;
- l)** copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
- m)** fotoinserimento;
- n)** documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
- 3. Piani paesistici di contesto:**
- a)** si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con i visuali significativi;

- b)** si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c)** si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d)** si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.
- 4.** Il responsabile del procedimento, in relazione all'entità dell'intervento, potrà richiedere semplificazioni o integrazioni alla documentazione sopra richiamata.

Art. 21 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

- 1.** In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono prestabiliti dal presente articolo sulla base della gamma NCS (Natural Color System) comunemente in uso.
- 2.** Anche quando l'obbligo di attenersi alle cromie prestabilite non sia esplicitamente dichiarato dalle presenti Norme, è comunque preferibile riferirsi ai colori stabiliti dal presente articolo. Ciò premesso, è obbligatorio attingere dalla gamma di seguito definita nel caso di interventi riguardanti edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), ovvero in tutti gli ambiti a prevalente destinazione residenziale, commerciale e direzionale.
- 3.** Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque sempre ammesso il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
- 4.** Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati, specificandone l'ammissibilità (A) o meno (NA) a seconda degli elementi da tinteggiare.

| NCS        | Fondo | Serramenti |         | Inferriate e ringhiere |
|------------|-------|------------|---------|------------------------|
|            |       | Infissi    | Imposte |                        |
| S0907-Y30R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S0907-Y70R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S0510-Y80R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S1510-Y60R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S1505-Y30R | NA    | A          | NA      | NA                     |
| S1505-Y40R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S0907-Y50R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S1515-Y50R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2005-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2005-Y40R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S2005-Y50R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S2010-Y60R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S1502-Y50R | NA    | A          | A       | NA                     |
| S2002-Y50R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S3005-Y80R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S3020-Y50R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S3000-N    | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2502-Y    | A     | A          | NA      | NA                     |
| S3005-Y50R | A     | A          | A       | NA                     |
| S3020-Y60R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2005-Y60R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S2010-Y70R | A     | NA         | NA      | NA                     |

| NCS        | Fondo | Serramenti |         | Inferriate e ringhiere |
|------------|-------|------------|---------|------------------------|
|            |       | Infissi    | Imposte |                        |
| S2010-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2010-Y40R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S1510-Y40R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S1015-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2010-Y50R | NA    | A          | NA      | NA                     |
| S3010-Y50R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2010-Y10R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2010-Y20R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S3010-Y10R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S3010-Y30R | NA    | A          | NA      | NA                     |
| S1010-G90Y | A     | A          | NA      | NA                     |
| S2020-Y    | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S1515-G90Y | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2010-G80Y | A     | A          | NA      | NA                     |
| S0520-Y10R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S1510-Y20R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S1015-Y20R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S0515-Y20R | A     | A          | NA      | NA                     |
| S0530-Y20R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S2030-Y20R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S3030-Y40R | A     | NA         | NA      | NA                     |
| S3020-Y70R | A     | NA         | NA      | NA                     |

| NCS        | Fondo | Serramenti |         | Inferriate<br>e<br>ringhiere |
|------------|-------|------------|---------|------------------------------|
|            |       | Infissi    | Imposte |                              |
| S3010-Y60R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S4010-Y70R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S1010-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S1515-Y20R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S2020-Y20R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S2030-Y10R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S1510-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S1515-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S2020-Y40R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S3020-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S0515-Y40R | A     | A          | NA      | NA                           |
| S1020-Y20R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S2020-Y10R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S3020-Y10R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S0505-Y40R | A     | A          | NA      | NA                           |
| S1005-Y20R | A     | A          | NA      | NA                           |
| S3010-G90Y | NA    | A          | A       | NA                           |
| S3005-Y20R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S4005-Y20R | A     | NA         | A       | NA                           |
| S5005-Y80R | NA    | NA         | NA      | A                            |
| S4010-Y10R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S0510-Y10R | N     | NA         | A       | NA                           |
| S5005-Y50R | NA    | NA         | NA      | A                            |
| S6005-Y20R | NA    | NA         | A       | A                            |
| S3005-G80Y | NA    | A          | A       | NA                           |
| S5005-G80Y | NA    | NA         | A       | A                            |
| S4005-Y50R | A     | NA         | A       | NA                           |
| S7010-Y10R | NA    | NA         | NA      | A                            |
| S4005-G80Y | NA    | A          | A       | NA                           |
| S6010-G70Y | NA    | NA         | NA      | A                            |
| S6010-G50Y | NA    | NA         | A       | A                            |
| S7005-G20Y | NA    | NA         | A       | A                            |

| NCS        | Fondo | Serramenti |         | Inferriate<br>e<br>ringhiere |
|------------|-------|------------|---------|------------------------------|
|            |       | Infissi    | Imposte |                              |
| S4020-Y30R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S4020-Y40R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S3020-Y80R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S4020-Y70R | A     | A          | A       | NA                           |
| S4020-Y50R | A     | A          | A       | NA                           |
| S5030-Y40R | NA    | NA         | A       | NA                           |
| S6020-Y30R | NA    | NA         | A       | NA                           |
| S6020-Y70R | NA    | NA         | A       | NA                           |
| S0507-Y40R | A     | A          | NA      | NA                           |
| S1505-Y20R | A     | A          | NA      | NA                           |
| S1005-Y10R | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S2005-Y20R | NA    | A          | NA      | NA                           |
| S2005-Y10R | A     | A          | NA      | NA                           |
| S2010-Y    | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S2010-G90Y | A     | A          | NA      | NA                           |
| S3010-Y    | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S1002-Y    | A     | A          | NA      | NA                           |
| S1505-G90Y | A     | A          | NA      | NA                           |
| S2005-Y    | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S4502-Y    | NA    | NA         | A       | A                            |
| S1502-G50Y | A     | A          | NA      | NA                           |
| S2005-G10Y | A     | NA         | NA      | NA                           |
| S4005-B80G | NA    | NA         | A       | A                            |
| S6502-Y    | NA    | NA         | NA      | A                            |
| S1505-G80Y | A     | A          | NA      | NA                           |
| S3502-Y    | NA    | NA         | A       | A                            |
| S6500-N    | NA    | NA         | A       | A                            |
| S8000-N    | NA    | NA         | NA      | A                            |
| S1005-Y    | A     | A          | NA      | NA                           |
| S2010-G60Y | A     | A          | NA      | NA                           |
| S2010-G70Y | A     | A          | NA      | NA                           |
| S4010G30Y  | NA    | NA         | A       | A                            |

## Art. 22 SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

**1.** Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:

- (NAF) Nuclei di Antica Formazione;
- (AdT) Ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano del PGT;
- (Sp) Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo di cui al Piano dei Servizi del PGT;
- (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato;
- (R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF;
- (R3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica
- (R3b) Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale;
- (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- (AR) Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana;
- (VUS) Verde urbano di salvaguardia;
- (P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva;
- (P3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- (CF) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale florovivaistica;
- (T1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;
- (CA1) Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi);
- (CA2) Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta: campeggi interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- (DC) Distributori di carburante;
- (AAS) Aree agricole di salvaguardia;
- (AS) Aree di salvaguardia;
- (AM) Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica;
- (ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

**2.** Le tavole operative del Piano delle Regole individuano altresì il perimetro del tessuto urbano consolidato ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., nonché specifici ambiti assoggettati a disposizioni particolari integrative o in deroga alle Norme generali del PGT. Tali disposizioni integrano le norme puntuali dei singoli ambiti territoriali nelle eventuali norme particolari degli stessi, opportunamente evidenziate in cartografia ("Aree a norma particolare"), oppure in ordine ai disposti degli specifici articoli di riferimento delle presenti NTA, con particolare riferimento a:

- linee di arretramento dalle infrastrutture per la mobilità;
- linee di arretramento dal Reticolo Idrico Minore;
- percorsi ciclo-pedonali;
- ambiti sottoposti a Piani di Recupero;
- aree di rispetto cimiteriale;
- limite di rispetto per captazione di acque sorgive;
- tracciati degli elettrodotti;
- ambiti ricompresi nel Parco naturalistico di cui agli articoli 49.3 e 50.2 delle presenti Norme;
- ambiti ricompresi nel PLIS "Parco del Corno di Predore e Tavernola".

Per l'individuazione delle aree di interesse storico-archeologico di cui al successivo articolo 27 delle presenti Norme si rimanda alle cartografie del PGT relative al sistema dei vincoli.

3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli delle presenti Norme, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
4. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.

#### Art. 23 PARAMETRI MINIMI PER I SERVIZI PUBBLICI

1. Salvo diverse disposizioni specifiche definite puntualmente dalle presenti Norme o da specifiche convenzioni, la dotazione minima di aree per servizi pubblici in cessione o assoggettati all'uso pubblico e sottoposti a regolamentazione d'uso per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:

- a) residenza: **30,00 mq/abitante**, di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio in caso di accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico, oppure 8,00 mq/abitante destinati a parcheggio, se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva;
  - b) alberghiero: **100% SL**, di cui almeno il 50% a parcheggi;
  - c) direzionale: **100% SL**, di cui almeno il 50% a parcheggi;
  - d) esercizi di vicinato: **100% SL**, di cui almeno il 50% a parcheggi;
  - e) medie strutture di vendita: **150% SL**, di cui almeno il 50% a parcheggi;
  - f) grandi strutture di vendita: **200% SL**, di cui almeno il 50% a parcheggi;
  - g) discoteche: **200% SL**, (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - h) pubblici esercizi: **150% SL**, di cui almeno il 50% a parcheggi;
  - i) produttivo: **20% SL**, di cui almeno il 50% a parcheggi;
  - j) commercio all'ingrosso: **50% SL**, (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - k) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: **5,00 mq/presenza turistica**; la determinazione della "presenza turistica" è definita dall'equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti; gli spazi per la ristorazione, i minimarket e l'artigianato di servizio dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento per destinazione stabilite dal presente comma - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aria aperta.
2. I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di Piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di Piano Attuativo; resta vincolante la quantità stabilita dagli elaborati di Piano.
3. **Servizi pubblici di qualità**: s'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale. Tale tipologia di servizio può essere costituita:
- a) dalla sola cessione delle aree;
  - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
  - c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
  - d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei Servizi ed eseguite direttamente dalla pubblica Amministrazione.

I valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità possono essere differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le eventuali determinazioni della Giunta Comunale e, pertanto, fanno riferimento al valore unitario del distretto territoriale di appartenenza.

**4. Modalità di scomputo per la realizzazione di opere compensative per servizi pubblici di qualità:** Il valore delle opere compensative da realizzare per servizi pubblici di qualità può essere scomputato dal CCA, dagli oneri di urbanizzazione (OOUU) e dalle monetizzazioni degli standard indotti.

## Art. 24 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE (NAF)

### 24.1 Obiettivi

**1.** Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale. Il perimetro dei NAF definito dagli elaborati grafici del PGT coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 Legge 457/78, così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del DPR 380/01.

**2.** 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.

**3.** 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.

**4.** Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, dovranno 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, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse – in linea generale - sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile" ancorché attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

**5.** Le disposizioni che normano ogni intervento di tipo urbanistico ed edilizio nei Nuclei di Antica Formazione sono di tipo sia generale, ovvero fanno riferimento alle disposizioni generali del Piano delle Regole del PGT, che specifico, vale a dire prevedono delle prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.

### 24.2 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 seguito definite e normate, 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.

### 24.3 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 quadro sinottico in calce al presente articolo specifica tipo e livello di interventi (ammessi e non) per la tutela del valore storico del Nucleo di Antica Formazione in oggetto.

#### **24.3.1 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)**

*"...emergenti"*

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.

In ogni caso, 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)**

*"...interesse ambientale..."*

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)**

*"...modificazioni recenti..."*

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)**

*"...contrasto..."* (con l'interesse ambientale)

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.** Previa indagine di dettaglio presentata dal proponente ed accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale tesa alla dimostrazione dell'assenza dei sedimi nei catasti prenovocenteschi più prossimi, per datazione, alle tavolette IGM di prima levata, per gli edifici classificati con grado storico-ambientale 2 sono ammesse, senza necessità di procedere a variante urbanistica, le modalità d'intervento stabilite in base al grado storico-ambientale 3. In ogni caso, in base alle caratteristiche puntuali degli edifici interessati, il comune può sancire comunque l'applicabilità dei disposti relativi al grado d'operatività vigente ai fini strumentali delle prescrizioni di tutela ritenute necessarie.

**24.3.2 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.

**24.3.3 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 ss. mm. e ii., 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.

#### 24.4 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**

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. Accessori e pertinenze interrato**

Spazi ed elementi pertinenziali di servizio ai fabbricati realizzati al di sotto del livello naturale di campagna e/o sistemato del terreno, comunque non visibili in superficie.

**5. 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],* ad indicare il 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 del presente punto.

#### **6. Edifici di nuova costruzione, ampliamenti**

Si tratta di nuovi edifici dovuti a recuperi volumetrici conseguenti a previsioni di sostituzione, oppure all'assentimento di nuova edificazione con altezze e impianto planimetrico predefinito. In ogni caso, i nuovi edifici dovranno avere caratteri morfologici compatibili con il contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.

#### **7. 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, oppure all'assentimento di nuova edificazione con impianto planimetrico predefinito dalla tavola operativa. In ogni caso, i nuovi portici rilevati in corpi autonomi potranno essere tamponati sulle testate e dovranno 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.

#### **8. 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 dovrà 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 potranno in ogni caso superare le limitazioni previste dal successivo articolo 24.8.1.

#### **9. Volumi riconvertibili**

Le schede d'indagine di ogni fabbricato evidenziano 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.

#### **10. 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 potranno costituire volume e, pertanto, dovranno concretizzarsi esclusivamente attraverso la realizzazione di portici e logge.

#### **11. 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.

## **12. 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 elementi (coppi) in laterizio.

## **13. Parcheggi pubblici**

Spazi pubblici, predisposti o da predisporre, per la sosta dei mezzi di trasporto. Tali spazi vengono individuati nelle tavole planivolumetriche, a prescindere dal materiale costitutivo del terreno.

## **14. Servizi pubblici e loro aree di pertinenza**

Edifici (ed aree di diretta pertinenza) o spazi aperti soggetti a funzioni pubbliche. Per quanto attiene alla pavimentazione delle aree pertinenziali di edifici e funzioni pubbliche, valgono le indicazioni di cui al successivo comma 16 del presente punto.

## **15. Verde pubblico**

Spazi pubblici, attrezzati e non, da adibire o adibiti alla fruizione del verde in ambito urbano.

## **16. 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, qualora non fosse possibile provvedere al ripristino del tappeto originario anche attraverso interventi di rimozione delle stratificazioni sovrastanti, si dovranno utilizzare materiali e tecniche della 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 (viabilità pubblica) 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. 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.

## **17. 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 dovranno essere pavimentati con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale. Per l'impiego dei materiali, si richiama quanto definito al precedente punto.

## **18. 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.

## **19. Muri in pietra o mattoni da tutelare**

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

## **20. Viabilità pubblica**

Spazi pubblici soggetti alla circolazione di veicoli per i quali non si prevedono particolari disposizioni in relazione alla tipologia della pavimentazione.

## **21. Corsi e bacini idrici, piscine, fontane**

Si tratta di elementi di gestione e distribuzione delle risorse idriche, ovvero di elementi di servizio alla residenza.

## **22. 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 potranno essere oggetto di pavimentazione. L'eventuale rinverdimento degli spazi attraverso la piantumazione di nuovi elementi arborei dovrà prevedere l'impianto di specie vegetazionali di tipo autoctono o, comunque, seguire le indicazioni degli approfondimenti di merito di cui agli strumenti integrativi del PGT (a tal scopo, vedasi quanto indicato dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale).

## **23. 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.

## **24. 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.

## **25. 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).

### 24.5 Modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni per i Nuclei di Antica Formazione avverrà attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o pianificazione attuativa.
2. L'attuazione potrà avvenire con interventi diretti mediante permessi di costruire (PdC), denunce di inizio attività (DIA), permessi di costruire convenzionati (PdCc). L'intervento con titolo abilitativo è subordinato alla 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, potrà 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, potranno 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 dovrà essere esteso nelle sue previsioni all'intero comparto 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, tutti i quali, però, dovranno 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 definiranno, 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.

### 24.6 Obbligatorietà delle modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni per i NAF potrà 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, sarà obbligatoria per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che:

- a)** trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;
- b)** interessino SL maggiori o uguali a 2.000,00 mq;
- c)** comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500,00 mq SL (anche in caso di interventi non interessati da opere interne).

**3.** La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCc) sarà obbligatoria nei seguenti casi per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che:

- a)** interessino SL uguali a 300,00 mq o maggiori fino a 2.000,00 mq;
- b)** comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 150,00 mq SL fino a 500,00 mq (anche in caso di interventi 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 titolo abilitativo convenzionato in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al precedente comma, dovranno stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui saranno 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.

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

**6.** 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 potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare al titolo abilitativo.

#### 24.7 Documentazione obbligatoria

**1.** Per ogni intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, indipendentemente dal titolo abilitativo che si dovrà predisporre, il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- a)** estratto mappa;
- b)** estratto delle tavole operative del PdR, nonché degli elaborati relativi all'indagine sui NAF per quanto attinente all'ambito d'intervento;
- c)** rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata all'entità dell'intervento (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala di dettaglio per eventuali particolari architettonici;
- d)** sezioni schematiche quotate trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200;
- e)** rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
- f)** documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;



- g)** eventuale rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- h)** progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'indicazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;
- i)** descrizioni delle finiture interne ed esterne come previste nel progetto;
- j)** relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani, ecc.;
- k)** bozza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, in caso di Permesso di Costruire convenzionato;
- l)** preventivo di spese delle opere pubbliche o di interesse generale in caso di Permesso di Costruire convenzionato;
- m)** copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.

**2.** La documentazione a corredo delle richieste per la realizzazione di nuove edificazioni dovrà essere quella prevista dalle norme edilizie generali, integrata da un rilievo dell'area interessata dall'intervento atta ad indicarne ogni suo aspetto ed in particolare i caratteri degli edifici attigui, in modo tale da poter valutare il nuovo inserimento nei suoi rapporti ambientali. Risulta indispensabile anche la predisposizione di un'esauriente documentazione fotografica, così come l'individuazione precisa delle eventuali demolizioni previste dal progetto. Particolare completezza dovranno avere le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna, che dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati grafici.

**3.** Per quanto attiene alla documentazione obbligatoria per la predisposizione di Piani Attuativi, sia prescritti con apposita perimetrazione e sigla, sia proposti autonomamente dagli operatori privati, sia in attuazione alle prescrizioni di cui al precedente punto 24.6, si elencano di seguito i contenuti minimi indispensabili:

- a)** estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
- b)** rilievo planimetrico dello stato attuale ai vari livelli e delle coperture, con individuazione degli alloggi; il tutto corredato da opportune quotature plano-altimetriche in scala 1:200;
- c)** rilievo dello stato attuale dei prospetti;
- d)** progetto di trasformazione degli alloggi e degli edifici, piante, sezioni (almeno due significative) e prospetti in scala 1:200;
- e)** rilievo in scala non inferiore a 1:50 o 1:20, a seconda dei casi, di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico, esterni ed interni;
- f)** progetto particolareggiato degli spazi inedificati, con la relativa indicazione della destinazione d'uso;
- g)** tavole degli elementi in contrasto con l'ambiente;
- h)** adeguata documentazione fotografica;
- i)** precisazioni relative all'arredo urbano;
- j)** relazione illustrativa storica e metodologica, con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi d'intervento previsti dal Piano;
- k)** bozza di convenzione;
- l)** previsioni di spesa delle opere pubbliche o di interesse generale;
- m)** eventuali norme esecutive particolari;
- n)** copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.

## 24.8 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:

- 1A1, 1A2, 1A3, 1A4, 1A5, 1A6;
- 1B1, 1B2, 1B3, 1B4, 1B5, 1B6;
- 1C1, 1C2, 1C3, 1C4, 1C5, 1C6;
- 1D1, 1D2, 1D3, 1D4, 1D5, 1D6;
- 1E1, 1E2, 1E3, 1E4, 1E5, 1E6;
- 2A1, 2A2, 2A3, 2A4, 2A5, 2A6;
- 2B1, 2B2, 2B3, 2B4, 2B5, 2B6;
- 2C1, 2C2, 2C3, 2C4, 2C5, 2C6;
- 2D1, 2D2, 2D3, 2D4, 2D5, 2D6;
- 2E1, 2E2, 2E3, 2E4, 2E5, 2E6;

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:

- 3A1, 3A2, 3A3, 3A4, 3A5, 3A6;
- 3B1, 3B2, 3B3, 3B4, 3B5, 3B6;
- 3C1, 3C2, 3C3, 3C4, 3C5, 3C6;
- 3D1, 3D2, 3D3, 3D4, 3D5, 3D6;
- 3E1, 3E2, 3E3, 3E4, 3E5, 3E6;
- 4A1, 4A2, 4A3, 4A4, 4A5, 4A6;
- 4B1, 4B2, 4B3, 4B4, 4B5, 4B6;
- 4C1, 4C2, 4C3, 4C4, 4C5, 4C6;
- 4D1, 4D2, 4D3, 4D4, 4D5, 4D6;
- 4E1, 4E2, 4E3, 4E4, 4E5, 4E6;

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

### 2. Distacco fra gli edifici e distacchi dai confini

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e 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, ristrutturazione edilizia ed ampliamento:

- deve essere garantito il rispetto delle distanze di cui al DM 1444/68;
- deve essere garantito il rispetto di un distacco non inferiore a 5,00 m dai confini di proprietà ad eccezione dei sopralzi che dovranno comunque rispettare il distacco di 10,00 m tra pareti finestrate;

ovvero:

- aderenza agli edifici preesistenti o 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 o scrittura privata con firma autentica non 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 sarà quello dato dai sedimi degli edifici preesistenti.

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

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

### **4. Sottotetti**

L'applicazione della vigente normativa regionale sui sottotetti, ed in particolare l'articolo 63 (e seguenti) della LR 12/05 e ss. mm. e 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:

- 3B1, 3B2, 3B3, 3B4, 3B5;
- 3C1, 3C2, 3C3, 3C4, 3C5;
- 3D1, 3D2, 3D3, 3D4, 3D5;
- 3E1, 3E2, 3E3, 3E4, 3E5;
- 4B1, 4B2, 4B3, 4B4, 4B5;
- 4C1, 4C2, 4C3, 4C4, 4C5;
- 4D1, 4D2, 4D3, 4D4, 4D5;
- 4E1, 4E2, 4E3, 4E4, 4E5.

Il sopralzo sarà comunque, al massimo, pari all'allineamento del colmo o della linea di gronda dell'edificio adiacente più alto.

Per tutti gli edifici che risultano classificati con gradi di operatività differenti da quelli elencati, l'altezza massima ammissibile coincide con quella esistente, fatte salve le prescrizioni inserite nelle schede dei singoli edifici e le indicazioni presenti nel Planivolumetrico. La vigente normativa regionale in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti potrà essere applicata in tutti i gradi di operatività, senza che l'intervento comporti il sopralzo delle coperture esistenti. Lo spostamento dei solai dovrà, comunque, rispettare le prescrizioni previste per i singoli gradi d'operatività.

### **5. Terrazze e pensiline**

Per gli edifici con i seguenti gradi di operatività:

- 3A1, 3A2, 3A3, 3A4, 3A5;
- 3B1, 3B2, 3B3, 3B4, 3B5;
- 3C1, 3C2, 3C3, 3C4, 3C5;
- 3D1, 3D2, 3D3, 3D4, 3D5;
- 3E1, 3E2, 3E3, 3E4, 3E5;
- 4A1, 4A2, 4A3, 4A4, 4A5;
- 4B1, 4B2, 4B3, 4B4, 4B5;
- 4C1, 4C2, 4C3, 4C4, 4C5;
- 4D1, 4D2, 4D3, 4D4, 4D5;

- 4E1, 4E2, 4E3, 4E4, 4E5;

è consentita la realizzazione di terrazzi di copertura e la realizzazione di pensiline di protezione delle facciate a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici. In ogni caso, ogni progetto in tal senso è subordinato al parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

#### **6. Autorimesse**

Gli interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione che comportino un aumento di oltre due unità abitative dovranno obbligatoriamente prevedere un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa, da localizzarsi entro il raggio di 100,00 m dall'edificio oggetto d'intervento, salvo deroghe per comprovata impossibilità di reperimento degli spazi. In caso di deroga, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere incrementato di un valore pari al prodotto tra la superficie non reperita ed il valore determinato con deliberazione di Giunta Comunale inerentemente alla monetizzazione degli standard. La dimensione minima di un posto auto, escludendo la superficie degli spazi di manovra, dovrà essere almeno di m 2,50 x m 5,00; nella determinazione della consistenza dei parcheggi pertinenziali non si dovrà tener conto della superficie occupata dai corselli. Risulta in ogni caso possibile, su istanza del privato, ottenere l'applicazione della vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della Legge 122/89 e della LR 12/05, anche in esubero al livello minimo previsto (pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di edificio esistente). 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 dovranno essere accessibili 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.

#### **7. Materiali**

Gli interventi di ristrutturazione e restauro in edifici esistenti dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto nei gradi di operatività.

I materiali da impiegare dovranno essere per lo più tradizionali, utilizzando in particolare quanto di seguito specificato.

##### **a) Coperture**

I tetti devono avere struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.

Le coperture devono essere in coppi o tegole in cotto e dovranno avere una pendenza non superiore al 33%.

Le grondaie devono essere in rame o di colorazione scura.

I comignoli devono essere in mattoni e coppi.

Sono da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi.

E' da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

Si definisce abbaino la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aereoilluminanti del locale cui appartiene. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza della superficie vetrata non potrà superare 1,20 m e l'altezza della superficie vetrata non potrà superare 1,50 m, le dimensioni dell'abbaino dovranno comunque essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestra dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aereoilluminanti. Il colmo

dell'abbaino non potrà superare il colmo dell'edificio. Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico ed ambientale, previo espresso parere favorevole rilasciato dalla Commissione Paesaggio. In ogni caso non è consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestre continue.

**b) Aperture, serramenti, sporti**

Gli infissi devono essere in legno e verniciati.

I serramenti devono essere in legno con ante alla lombarda verniciate; è ammessa la riproposizione di persiane, sempre in legno, verniciate.

Le cornici delle forometrie devono essere in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte, con spessore di almeno 15 cm.

I davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici.

Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.

Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice.

Sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.

**c) Facciate**

Deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato come disciplinato dal successivo comma 9, oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.

Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.

I rivestimenti delle pareti dovranno essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici dovranno essere impiegati elementi in pietra.

Sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).

**d) Pavimentazioni ed altri elementi esterni**

Deve essere preferito l'impiego di cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili).

Per altre componenti quali muri di cinta o spazi pertinenziali, si rimanda ai contenuti di merito di cui al successivo punto 24.10.

E' da evitare la collocazione di statue, fontane *et similia*, arredi in graniglia di cemento o stucco.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni. La Commissione per il Paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto. Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

**8. Impianti tecnologici**

Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (e dei relativi misuratori), dovranno essere sempre concordate con l'ufficio tecnico comunale. In ogni caso, si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici. Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti. I misuratori dei consumi dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con

sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti. Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciatisi interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dalle Norme tecniche di Piano.

#### **9. Tinteggiatura esterna**

Le cromie delle facciate esterne degli edifici (sia prospicienti gli spazi pubblici, sia prospicienti cortili ed aree privati) devono essere desunte fra quelle stabilite dal Piano del colore comunale. In assenza di tale strumento i colori dovranno essere tenui e scelti fra la gamma di cui all'articolo 21 delle presenti Norme. In ogni caso, la tinta dovrà integrarsi con il contesto, edificato e non, e dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **10. Spazi interni comuni**

In sede di attuazione dei Piani Attuativi entro le aree definite dal presente strumento, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati finalizzate a garantire l'accessibilità pubblica degli spazi interni comuni. Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificabili devono rimanere tali, salvo specifiche indicazioni del Piano. Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni dei gradi di operatività potranno occupare in modo diverso le aree e, quindi, modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. In questi casi saranno da valutare le condizioni al contorno delle aree interessate, promuovendo, dove possibile, consorzi tra le proprietà. E' in ogni caso vietato occupare cortili e, in generale, spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere (anche provvisorie, come chiostrine), senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata. Sarà in ogni caso possibile richiedere adeguato titolo abilitativo al fine di realizzare piscine private negli spazi liberi, sia interni che esterni, fatta salva la verifica della compatibilità nell'inserimento di tali strutture da parte della commissione paesaggio.

#### **11. Orti, giardini privati e verde di tutela**

Gli orti ed i giardini privati vanno di norma conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti, fatte salve le opere urbanizzative e la realizzazione di accessori e pertinenze degli edifici esistenti e previsti dalla tavola "Planivolumetrico". Eventuali introduzioni di essenze arboree dovranno prediligere la scelta di piante autoctone, desunte dall'abaco delle essenze dello studio agronomico comunale.

All'interno di orti e giardini sarà possibile richiedere adeguato titolo abilitativo al fine di realizzare piscine private, che, in ogni caso, dovranno salvaguardare le essenze arboree di pregio.

### 24.9 Nuove costruzioni

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- 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 interrato secondo le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.
- 2.** Le nuove costruzioni interne ai NAF dovranno avere preferibilmente destinazione d'uso residenziale, ovvero essere destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico; tuttavia sono ammesse le attività commerciali di vicinato, le attività artigianali di servizio, gli uffici e gli studi professionali, le attività turistico-ricettive. Sono tassativamente non ammesse le nuove attrezzature per l'attività agricola e per le attività industriali e artigianali.
- 3.** Le nuove costruzioni previste entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione dovranno armonizzarsi con il contesto degli edifici storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali. Specialmente in caso di edificazione in contiguità o interstiziale all'edificato preesistente, si dovranno seguire le indicazioni di cui al precedente punto 24.8, comma 7.
- 4.** L'armonizzazione con il contesto potrà 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.
- 5.** 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.
- 6.** 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 nel 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.
- 7.** La nuova collocazione dei volumi sostituiti verrà individuata in relazione ad un maggiormente razionale inserimento nel contesto edilizio del nucleo antico. L'Ufficio Tecnico 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 comporterà variante allo strumento urbanistico comunale.
- 8.** In ordine ai principi di recupero edilizio e sociale del nucleo antico con caratterizzazione prevalente di funzionalità residenziale, il Piano evidenzia edifici (o parte di essi) che rilevano la perdita della funzione originaria (non abitativa) e la cui condizione di dismissione può costituire occasione per un riutilizzo delle volumetrie a scopi abitativi.
- 9.** I volumi inutilizzati riconvertibili ai fini residenziali potranno essere reimpiegati per la costituzione di nuove unità abitative mediante opere interne ed esterne che preservino i caratteri formali (stereometrici ed altimetrici) preesistenti.

#### 24.10 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 che l'Amministrazione Comunale vorrà predisporre potranno modificare, in tutto o in parte, i tracciati contenuti nella tavola operativa del Piano. Per la loro

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

## **2. Aree e percorsi pedonali**

I Piani Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata (o mista), dovranno determinare ed indicare le aree destinate ai percorsi ed alla sosta pedonale; l'insieme di tali percorsi e aree di sosta dovranno tendere a formare una rete attrezzata indipendente dalla rete del traffico veicolare di scorrimento.

## **3. Parchi e giardini pubblici**

Le zone a verde pubblico attrezzate 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 saranno 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 dovranno essere sistemate ed attrezzate sotto il controllo diretto dell'Amministrazione Comunale. L'acquisizione pubblica dovrà 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 potranno essere realizzati ex novo edifici ed attrezzature di uso comunitario ovvero potranno essere potenziate/sistematizzate 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 dovranno essere ceduti o assoggettati all'uso pubblico e verranno piantumati e pavimentati in modo adeguato.

Per tali aree, 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 ciclosedonali. 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) dovranno, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Le cabine dei servizi tecnologici dovranno 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 o arbustive di specie autoctona.

## **7. Muri e recinzioni**

I muri e recinzioni esistenti non potranno essere modificati senza acquisire preventivamente apposito titolo abilitativo. In ogni caso, i muri esistenti con rilevanza paesistica ovvero per la storicità nella caratterizzazione del sistema urbano originario dovranno essere conservati.

E' ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale. Non è consentita la recinzione a frazionamento di corti interne e dovrà essere perseguito l'obiettivo di ripristinare gli spazi aperti comuni interni all'edificio a corte. Muri e recinzioni dovranno essere realizzati in modo coordinato con il contesto circostante; per le murature devono essere impiegati pietra a



vista, mattoni o altro materiale con finitura ad intonaco (da tinteggiare come disposto dal precedente articolo 21 delle presenti Norme). Muri e recinzioni di nuova costruzione non potranno eccedere l'altezza determinata dalla commissione paesaggio, salvo si tratti di raccordi con elementi preesistenti. Nel caso le nuove recinzioni si attestino a recinzioni diverse per altezza, l'altezza della nuova recinzione deve rispettare, di norma, l'allineamento con la più bassa; è consentita la deroga a tale disposizione previa accettazione da parte del Comune e nel rispetto di rilevanti assi visivi dagli spazi pubblici. Gli elaborati di progetto dovranno indicare le caratteristiche complete del manufatto di progetto e consentirne un adeguato inserimento ambientale.

#### **8. Pavimentazioni**

Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate. E' fatto obbligo il recupero della pavimentazione originaria che presenti indubbe caratteristiche storiche o compositivo-materiche di interesse. Qualora necessario, la trama preesistente potrà essere integrata con addizioni integrate alla stessa per tipologia, materiali, posa, ecc. Qualsiasi intervento su pavimentazioni esistenti o la nuova pavimentazione di un terreno, anche se di uso esclusivamente privato, dovrà essere regolarmente autorizzata. Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo *Levoceff*. Medesima finitura è consentita, in casi eccezionali, per la pavimentazione di piccole piazzole o percorsi di attraversamento di giardini, sia pubblici che privati. I Piani Attuativi daranno indicazioni vincolanti sul tipo di pavimentazioni previste, al fine di ottenere soluzioni armoniche e coordinate con il contesto del nucleo antico. Per quanto attinente alle scelte materiche, si richiama in questa sede quanto definito precedentemente circa i materiali da impiegare nei NAF.

#### 24.11 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.
2. Per qualsiasi intervento di nuova costruzione di volumi residenziali, produttivi o terziari dovrà essere rispettata la dotazione di standard urbanistici prescritta al precedente articolo 23 delle presenti Norme, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste. Nel caso di interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso (anche parziale) degli immobili si dovrà procedere al soddisfacimento del conguaglio degli standard (in base al precedente articolo 23 delle presenti Norme).
3. Di seguito si riportano i codici che vengono assegnati ai diversi gradi d'operatività nel quadro sinottico delle modalità d'intervento in calce al presente articolo.

#### **A MODALITÀ D'INTERVENTO**

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei NAF sono le medesime richiamate all'articolo 3 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 già presentate al comune alla data di entrata in vigore della LR 12/05 e ss. mm. e ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui al comma 1. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del Dlgs 42/04.

**A.1 Manutenzione ordinaria**

Secondo quanto definito all'articolo 3 delle presenti Norme.

**A.2 Manutenzione straordinaria**

Secondo quanto definito all'articolo 3 delle presenti Norme.

**A.3 Restauro e risanamento conservativo**

Secondo quanto definito all'articolo 3 delle presenti Norme.

**A.4 Ristrutturazione edilizia**

Secondo quanto definito all'articolo 3 delle presenti Norme.

**A.5 Nuova costruzione**

Secondo quanto definito all'articolo 3 delle presenti Norme.

**A.6 Ristrutturazione urbanistica**

Secondo quanto definito all'articolo 3 delle presenti Norme.

**B DESTINAZIONI D'USO**

**B.1** Destinazione residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento della qualità abitativa.

**B.2** Destinazione ad accessorio o pertinenza di un edificio residenziale, nel rispetto di un corretto inserimento ambientale.

**B.3** Esercizi di vicinato con il limite di massimo 150 mq di superficie di vendita (fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme e comunque con SL non superiori al 50% dell'SL dell'edificio) da localizzarsi esclusivamente al piano terra.

**B.4** Medie strutture di vendita, con superficie di vendita inferiore a 400 mq (fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme e comunque con SL totale non superiore al 50% della SL dell'edificio) da localizzarsi sia al piano terreno che ai piani superiori.

**B.5** Destinazione direzionale da localizzarsi sia al piano terreno che ai piani superiori con SL non superiori al 50% della SL complessiva dell'edificio.

**B.6** Pubblici esercizi (esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere). Della presente categoria, nei NAF è ammesso l'esercizio di ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie (e attività similari). Sono esclusi quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene solo congiuntamente ad attività d'intrattenimento e svago (sale da ballo, da giuoco, ecc.).

**B.7** Destinazione ricettiva-ristorativa e/o turistico-alberghiera che fornisce servizi quali vitto e alloggio, compatibilmente con il contesto.

**B.8** Artigianato di servizio che prevede anche la vendita al minuto dei prodotti. Le attività dovranno essere localizzate sia al piano terra che ai piani superiori. La SL massima non dovrà essere superiore a 300 mq. La SL a destinazione artigianale non potrà superare il 50% della SL complessiva dell'edificio.

**B.9** Destinazione esclusiva a servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo, nei casi previsti dal PdS del PGT. Gli edifici potranno essere utilizzati totalmente per ospitare attività pubbliche o di pubblico interesse.

**B.10** Destinazione a servizio pubblico con compresenza di altre destinazioni.

### **C MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO**

**C.1** Sostituzione della struttura portante originaria con possibilità d'intervento, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

**C.2** Possibilità di sostituzione delle volte preservandone le caratteristiche tipologiche e materiche utilizzate (esclusivamente nel caso sia dimostrata ed accertata l'inadeguatezza statica delle preesistenti).

**C.3** Possibilità di rinnovo e/o 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.

**C.4** Possibilità di 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.

**C.5** Possibilità di sostituzione e/o spostamento di colonne, pilastri e di parti strutturali verticali in genere.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi, qualora prescritte, restrittive rispetto agli interventi di ristrutturazione edilizia così come richiamati al precedente punto A.4 del presente articolo. Previo mantenimento delle quote d'imposta, è sempre consentito il consolidamento degli orizzontamenti mediante la sostituzione di elementi ammalorati con elementi/materiali di recupero.

### **D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE**

**D.1** Sostituzione del distributivo strutturale originario, salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico.

**D.2** Possibilità di redistribuzione degli spazi interni con l'impiego di tecnologie che consentano la flessibilità, la mobilità e la compatibilità statica dei materiali utilizzati.

**D.3** Possibilità di ristrutturazione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

**D.4** Possibilità di utilizzo a scopo abitativo dei sottotetti garantendo un'altezza minima in gronda di m 1,80 ed un'altezza media di m 2,40, nei casi in cui non venga richiesta l'applicazione della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

In ogni caso, qualsiasi intervento riguardi edifici con grado storico-ambientale 1 o 2 deve tendere alla valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

### **E MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE**

**E.1** Sostituzione 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.

**E.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

**E.3** Possibilità di 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).

**E.4** Possibilità di 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.

**E.5** Possibilità di incremento volumetrico (ampliamento e/o soprizzo) esclusivamente come indicato nella tavola operativa finalizzata al miglioramento dell'immagine architettonica e/o alla riorganizzazione della struttura urbana.

**E.6** Possibilità d'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.7** Possibilità di soprizzo massimo di 1,00 m al fine di un riutilizzo abitativo dei sottotetti (purché non si determini un superamento dei fili di gronda e colmo dei fabbricati adiacenti) anche in assenza di specifiche prescrizioni grafiche di Piano. Il soprizzo è consentito ai fini del raggiungimento dei parametri di abitabilità prescritti dal regolamento locale di igiene.

**E.8** Possibilità di sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti con eventuali compensi volumetrici delle superfetazioni e comunque nei limiti di ingombro planimetrico e quota altimetrica previsti nella tavola operativa.

**E.9** Possibilità di creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture ("tasche") e di nuovi aggetti (ballatoi) nei limiti stabiliti dall'articolo 10 delle presenti Norme, anche con adeguamento delle aperture esistenti ovvero con creazione di nuove aperture, previo rispetto dei rapporti aeroilluminanti e, comunque, con caratteristiche architettoniche e materiche congruenti con il contesto. Nel caso il quadro sinottico dei gradi d'operatività ammetta la presente modalità d'intervento, gli interventi di cui al presente punto potranno essere previsti esclusivamente sulle falde dei fabbricati spioventi sulle pertinenze private non percepibili dagli spazi pubblici (tasche), ovvero sulle facciate degli edifici che non siano visibili dalla pubblica via o dalle aree per servizi pubblici. Tali interventi saranno comunque da sottoporre preventivamente al parere di UTC e Commissione del paesaggio al fine di valutare il corretto inserimento degli stessi non solo in relazione al contesto, ma anche in relazione al rapporto con i fabbricati attigui e contigui. In sede di esame dei progetti si stabiliranno, di volta in volta in base allo stato di fatto, i parametri tecnici (profondità, larghezza, materiali, ecc.) di ogni intervento.

## **F ELEMENTI ARCHITETTONICI**

**F.1** Sostituzione 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.

**F.2** Sostituzione 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.

**F.3** Possibilità di sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni privi di particolare pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato, con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio. Tale operazione sarà possibile esclusivamente in seguito ad approfonditi accertamenti di merito da parte del Comune.

**F.4** Possibilità di sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato privi di particolare pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato, con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio. Tale operazione sarà possibile esclusivamente in seguito ad approfonditi accertamenti di merito da parte del Comune.

**F.5** Possibilità di 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.

**F.6** Possibilità di recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento permanenti degli stessi, garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

**G MODALITÀ D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE**

**G.1** Possibilità di compenso volumetrico mediante l'accorpamento degli accessori finalizzato a consentire il raggiungimento di stereometrie più consone all'integrazione urbana.

**G.2** Possibilità di realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra nella misura massima prevista dalla vigente normativa, nel caso sia dimostrata la carenza di spazi all'uopo destinati e l'impossibilità di realizzarli al piano terra degli edifici esistenti (ovvero nel sottosuolo delle aree di sedime e/o pertinenziali). Le nuove strutture dovranno avere collocazione e conformazione compatibili con il rispetto degli impianti tipologici esistenti.

24.12 Quadro sinottico per le modalità d'intervento: edifici con grado storico-ambientale 1

Con riferimento ai contenuti del precedente punto 24.11 delle presenti Norme, si stabiliscono a seguire le modalità di intervento ammesse per i fabbricati con grado storico-ambientale 1 (edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo), definite puntualmente a seconda del grado d'operatività. Le modalità d'intervento ammesse sono segnalate evidenziandone la casella.

| MODALITÀ AMMESSE PER GRADI D'OPERATIVITÀ |  | 1A1 | 1A2 | 1A3 | 1A4 | 1A5 | 1A6 | 1B1 | 1B2 | 1B3 | 1B4 | 1B5 | 1B6 | 1C1 | 1C2 | 1C3 | 1C4 | 1C5 | 1C6 | 1D1 | 1D2 | 1D3 | 1D4 | 1D5 | 1D6 | 1E1 | 1E2 | 1E3 | 1E4 | 1E5 | 1E6 |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| A1                                       | MANUTENZIONE ORDINARIA*                                    | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| A2                                       | MANUTENZIONE STRAORDINARIA*                                | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| A3                                       | RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*                       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| A4                                       | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*                                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| A5                                       | NUOVA COSTRUZIONE*   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| A6                                       | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*                              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| B1                                       | RESIDENZA*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B2                                       | ACCESSORIO O PERTINENZA DI EDIFICIO RESIDENZIALE*          |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B3                                       | ESERCIZIO DI VICINATO*                                     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B4                                       | MEDIA STRUTTURA DI VENDITA*                                |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   |     |     |     | ●   | ●   | ●   |     |     |     | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B5                                       | DIREZIONALE*   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B6                                       | PUBBLICI ESERCIZI*   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B7                                       | RICETTIVO-RISTORATIVO E/O TURISTICO-ALBERGHIERO*           |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B8                                       | ARTIGIANATO DI SERVIZIO*                                   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B9                                       | ESCLUSIVA A SERVIZIO PUBBLICO*                             | ●   |     |     |     |     |     | ●   |     |     |     |     |     | ●   |     |     |     |     |     | ●   |     |     |     |     | ●   |     |     |     |     |     |     |
| B10                                      | SERVIZI PUBBLICI CON PRESENZA DI ALTRE DESTINAZIONI*       |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| C1                                       | SOSTITUZIONE DELLA STRUTTURA PORTANTE ORIGINARIA*          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C2                                       | POSSIBILITÀ DI SOSTITUZIONE DELLE VOLTE*                   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   |     |     |
| C3                                       | RINNOVO O SOSTITUZIONE DEGLI ORIZZONTAMENTI*               |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   |     |     |
| C4                                       | FORMAZIONE DI NUOVI ORIZZONTAMENTI*                        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C5                                       | SOSTITUZIONE O SPOSTAMENTO DI COLONNE E PILASTRI*          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| D1                                       | SOSTITUZIONE DEL DISTRIBUTIVO ORIGINARIO*                  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| D2                                       | RIDISTRIBUZ. DEGLI SPAZI INTERNI CON TIPOLOGIE FLESSIBILI* |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| D3                                       | RISTRUTTUR. INTERNA COMPATIBILMENTE CON L'ESTERNO*         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E1                                       | SOSTITUZIONE DEI MATERIALI ORIGINARI TRADIZIONALI*         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E2                                       | ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI PRIVE DI VALORE*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E3                                       | ADEGUAMENTO DIMENSIONALE DELLE APERTURE ESISTENTI*         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E4                                       | SOSTITUZIONE DELLE PORZIONI DI EDIFICIO PRIVE DI VALORE*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E5                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO INDICATO NELLA TAV. OPERATIVA*      | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E6                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO UNA TANTUM DEL 5%*                  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E7                                       | SOPRALZO MAX DI 1 M PER RIUSO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI*    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E8                                       | SOST. PARZIALE O TOTALE NEI LIMITI DEI VOLUMI ESISTENTI*   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E9                                       | CREAZIONE DI NUOVE APERTURE SU FALDE E DI NUOVI AGGETTI*   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F1                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI DI PREGIO*             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F2                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI DI PREGIO*             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F3                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI PRIVI DI PREGIO*       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F4                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI PRIVI DI PREGIO*       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F5                                       | TAMPONAMENTO DI PORTICI/LOGGE CON SERRAMENTI*              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F6                                       | RECUPERO VOLUM. DI PORTICI/LOGGE CON TAMPONAMENTI*         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| G1                                       | COMPENSO VOLUMETRICO ACCORPANDO GLI ACCESSORI*             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| G2                                       | REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE PERTINENZIALI FUORI TERRA*    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

24.13 Quadro sinottico per le modalità d'intervento: edifici con grado storico-ambientale 2

Con riferimento ai contenuti del precedente punto 24.11 delle presenti Norme, si stabiliscono a seguire le modalità di intervento ammesse per i fabbricati con grado storico-ambientale 2 (edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze), definite puntualmente a seconda del grado d'operatività. Le modalità d'intervento ammesse sono segnalate evidenziandone la casella.

| MODALITÀ AMMESSE PER GRADI D'OPERATIVITÀ |  | 2A1 | 2A2 | 2A3 | 2A4 | 2A5 | 2A6 | 2B1 | 2B2 | 2B3 | 2B4 | 2B5 | 2B6 | 2C1 | 2C2 | 2C3 | 2C4 | 2C5 | 2C6 | 2D1 | 2D2 | 2D3 | 2D4 | 2D5 | 2D6 | 2E1 | 2E2 | 2E3 | 2E4 | 2E5 | 2E6 |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| A1                                       | MANUTENZIONE ORDINARIA*                                    | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| A2                                       | MANUTENZIONE STRAORDINARIA*                                | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| A3                                       | RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*                       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| A4                                       | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*                                 | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| A5                                       | NUOVA COSTRUZIONE*   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| A6                                       | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*                              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| B1                                       | RESIDENZA*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B2                                       | ACCESSORIO O PERTINENZA DI EDIFICIO RESIDENZIALE*          |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B3                                       | ESERCIZIO DI VICINATO*                                     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B4                                       | MEDIA STRUTTURA DI VENDITA*                                |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B5                                       | DIREZIONALE*   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B6                                       | PUBBLICI ESERCIZI*   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B7                                       | RICETTIVO-RISTORATIVO E/O TURISTICO-ALBERGHIERO*           |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B8                                       | ARTIGIANATO DI SERVIZIO*                                   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B9                                       | ESCLUSIVA A SERVIZIO PUBBLICO*                             | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| B10                                      | SERVIZI PUBBLICI CON PRESENZA DI ALTRE DESTINAZIONI*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| C1                                       | SOSTITUZIONE DELLA STRUTTURA PORTANTE ORIGINARIA*          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C2                                       | POSSIBILITÀ DI SOSTITUZIONE DELLE VOLTE*                   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| C3                                       | RINNOVO O SOSTITUZIONE DEGLI ORIZZONTAMENTI*               | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| C4                                       | FORMAZIONE DI NUOVI ORIZZONTAMENTI*                        |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| C5                                       | SOSTITUZIONE O SPOSTAMENTO DI COLONNE E PILASTRI*          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| D1                                       | SOSTITUZIONE DEL DISTRIBUTIVO ORIGINARIO*                  |     |     |     |     |     | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| D2                                       | REDISTRIBUZ. DEGLI SPAZI INTERNI CON TIPOLOGIE FLESSIBILI* | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| D3                                       | RISTRUTTUR. INTERNA COMPATIBILMENTE CON L'ESTERNO*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E1                                       | SOSTITUZIONE DEI MATERIALI ORIGINARI TRADIZIONALI*         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E2                                       | ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI PRIVE DI VALORE*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E3                                       | ADEGUAMENTO DIMENSIONALE DELLE APERTURE ESISTENTI*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E4                                       | SOSTITUZIONE DELLE PORZIONI DI EDIFICIO PRIVE DI VALORE*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E5                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO INDICATO NELLA TAV. OPERATIVA*      | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| E6                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO UNA TANTUM DEL 5%*                  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E7                                       | SOPRALZO MAX DI 1 M PER RIUSO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI*    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E8                                       | SOST. PARZIALE O TOTALE NEI LIMITI DEI VOLUMI ESISTENTI*   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| E9                                       | CREAZIONE DI NUOVE APERTURE SU FALDE E DI NUOVI AGGETTI*   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F1                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI DI PREGIO*             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F2                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI DI PREGIO*             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| F3                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI PRIVI DI PREGIO*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| F4                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI PRIVI DI PREGIO*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| F5                                       | TAMPONAMENTO DI PORTICI/LOGGE CON SERRAMENTI*              | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| F6                                       | RECUPERO VOLUM. DI PORTICI/LOGGE CON TAMPONAMENTI*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |
| G1                                       | COMPENSO VOLUMETRICO ACCORPANDO GLI ACCESSORI*             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| G2                                       | REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE PERTINENZIALI FUORI TERRA*    |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |

24.14 Quadro sinottico per le modalità d'intervento: edifici con grado storico-ambientale 3

Con riferimento ai contenuti del precedente punto 24.11 delle presenti Norme, si stabiliscono a seguire le modalità di intervento ammesse per i fabbricati con grado storico-ambientale 3 (edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti), definite puntualmente a seconda del grado d'operatività. Le modalità d'intervento ammesse sono segnalate evidenziandone la casella.

| MODALITÀ AMMESSE PER GRADI D'OPERATIVITÀ |  | 3A1 | 3A2 | 3A3 | 3A4 | 3A5 | 3A6 | 3B1 | 3B2 | 3B3 | 3B4 | 3B5 | 3B6 | 3C1 | 3C2 | 3C3 | 3C4 | 3C5 | 3C6 | 3D1 | 3D2 | 3D3 | 3D4 | 3D5 | 3D6 | 3E1 | 3E2 | 3E3 | 3E4 | 3E5 | 3E6 |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| A1                                       | MANUTENZIONE ORDINARIA*                                    | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A2                                       | MANUTENZIONE STRAORDINARIA*                                | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A3                                       | RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*                       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A4                                       | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*                                 | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A5                                       | NUOVA COSTRUZIONE*   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| A6                                       | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*                              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| B1                                       | RESIDENZA*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B2                                       | ACCESSORIO O PERTINENZA DI EDIFICIO RESIDENZIALE*          |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B3                                       | ESERCIZIO DI VICINATO*                                     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B4                                       | MEDIA STRUTTURA DI VENDITA*                                |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B5                                       | DIREZIONALE*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B6                                       | PUBBLICI ESERCIZI*   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B7                                       | RICETTIVO-RISTORATIVO E/O TURISTICO-ALBERGHIERO*           | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B8                                       | ARTIGIANATO DI SERVIZIO*                                   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B9                                       | ESCLUSIVA A SERVIZIO PUBBLICO*                             | ●   |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B10                                      | SERVIZI PUBBLICI CON PRESENZA DI ALTRE DESTINAZIONI*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C1                                       | SOSTITUZIONE DELLA STRUTTURA PORTANTE ORIGINARIA*          | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C2                                       | POSSIBILITÀ DI SOSTITUZIONE DELLE VOLTE*                   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C3                                       | RINNOVO O SOSTITUZIONE DEGLI ORIZZONTAMENTI*               | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C4                                       | FORMAZIONE DI NUOVI ORIZZONTAMENTI*                        | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C5                                       | SOSTITUZIONE O SPOSTAMENTO DI COLONNE E PILASTRI*          | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| D1                                       | SOSTITUZIONE DEL DISTRIBUTIVO ORIGINARIO*                  | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| D2                                       | RIDISTRIBUZ. DEGLI SPAZI INTERNI CON TIPOLOGIE FLESSIBILI* | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| D3                                       | RISTRUTTUR. INTERNA COMPATIBILMENTE CON L'ESTERNO*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E1                                       | SOSTITUZIONE DEI MATERIALI ORIGINARI TRADIZIONALI*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E2                                       | ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI PRIVE DI VALORE*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E3                                       | ADEGUAMENTO DIMENSIONALE DELLE APERTURE ESISTENTI*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E4                                       | SOSTITUZIONE DELLE PORZIONI DI EDIFICIO PRIVE DI VALORE*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E5                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO INDICATO NELLA TAV. OPERATIVA*      |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E6                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO UNA TANTUM DEL 5%*                  |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E7                                       | SOPRALZO MAX DI 1 M PER RIUSO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI*    |     |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E8                                       | SOST. PARZIALE O TOTALE NEI LIMITI DEI VOLUMI ESISTENTI*   |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E9                                       | CREAZIONE DI NUOVE APERTURE SU FALDE E DI NUOVI AGGETTI*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F1                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI DI PREGIO*             | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F2                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI DI PREGIO*             | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F3                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI PRIVI DI PREGIO*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F4                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI PRIVI DI PREGIO*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F5                                       | TAMPONAMENTO DI PORTICI/LOGGE CON SERRAMENTI*              | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F6                                       | RECUPERO VOLUM. DI PORTICI/LOGGE CON TAMPONAMENTI*         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |     |     |     |     |
| G1                                       | COMPENSO VOLUMETRICO ACCORPANDO GLI ACCESSORI*             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     |     |     |     |     |
| G2                                       | REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE PERTINENZIALI FUORI TERRA*    |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |     |     | ●   | ●   | ●   | ●   |



24.15 Quadro sinottico per le modalità d'intervento: edifici con grado storico-ambientale 4

Con riferimento ai contenuti del precedente punto 24.11 delle presenti Norme, si stabiliscono a seguire le modalità di intervento ammesse per i fabbricati con grado storico-ambientale 4 (edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso), definite puntualmente a seconda del grado d'operatività. Le modalità d'intervento ammesse sono segnalate evidenziandone la casella.

| MODALITÀ AMMESSE PER GRADI D'OPERATIVITÀ |  | 4A1 | 4A2 | 4A3 | 4A4 | 4A5 | 4A6 | 4B1 | 4B2 | 4B3 | 4B4 | 4B5 | 4B6 | 4C1 | 4C2 | 4C3 | 4C4 | 4C5 | 4C6 | 4D1 | 4D2 | 4D3 | 4D4 | 4D5 | 4D6 | 4E1 | 4E2 | 4E3 | 4E4 | 4E5 | 4E6 |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| A1                                       | MANUTENZIONE ORDINARIA*                                    | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A2                                       | MANUTENZIONE STRAORDINARIA*                                | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A3                                       | RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*                       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A4                                       | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*                                 | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A5                                       | NUOVA COSTRUZIONE*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| A6                                       | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*                              | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B1                                       | RESIDENZA*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B2                                       | ACCESSORIO O PERTINENZA DI EDIFICIO RESIDENZIALE*          | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B3                                       | ESERCIZIO DI VICINATO*                                     | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B4                                       | MEDIA STRUTTURA DI VENDITA*                                | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B5                                       | DIREZIONALE*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B6                                       | PUBBLICI ESERCIZI*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B7                                       | RICETTIVO-RISTORATIVO E/O TURISTICO-ALBERGHIERO*           | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B8                                       | ARTIGIANATO DI SERVIZIO*                                   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B9                                       | ESCLUSIVA A SERVIZIO PUBBLICO*                             | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| B10                                      | SERVIZI PUBBLICI CON PRESENZA DI ALTRE DESTINAZIONI*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C1                                       | SOSTITUZIONE DELLA STRUTTURA PORTANTE ORIGINARIA*          | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C2                                       | POSSIBILITÀ DI SOSTITUZIONE DELLE VOLTE*                   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C3                                       | RINNOVO O SOSTITUZIONE DEGLI ORIZZONTAMENTI*               | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C4                                       | FORMAZIONE DI NUOVI ORIZZONTAMENTI*                        | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| C5                                       | SOSTITUZIONE O SPOSTAMENTO DI COLONNE E PILASTRI*          | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| D1                                       | SOSTITUZIONE DEL DISTRIBUTIVO ORIGINARIO*                  | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| D2                                       | RIDISTRIBUZ. DEGLI SPAZI INTERNI CON TIPOLOGIE FLESSIBILI* | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| D3                                       | RISTRUTTUR. INTERNA COMPATIBILMENTE CON L'ESTERNO*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E1                                       | SOSTITUZIONE DEI MATERIALI ORIGINARI TRADIZIONALI*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E2                                       | ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI PRIVE DI VALORE*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E3                                       | ADEGUAMENTO DIMENSIONALE DELLE APERTURE ESISTENTI*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E4                                       | SOSTITUZIONE DELLE PORZIONI DI EDIFICIO PRIVE DI VALORE*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E5                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO INDICATO NELLA TAV. OPERATIVA*      | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E6                                       | INCREMENTO VOLUMETRICO UNA TANTUM DEL 5%*                  | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E7                                       | SOPRALZO MAX DI 1 M PER RIUSO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI*    | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E8                                       | SOST. PARZIALE O TOTALE NEI LIMITI DEI VOLUMI ESISTENTI*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| E9                                       | CREAZIONE DI NUOVE APERTURE SU FALDE E DI NUOVI AGGETTI*   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F1                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI DI PREGIO*             | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F2                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI DI PREGIO*             | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F3                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI ESTERNI PRIVI DI PREGIO*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F4                                       | SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI INTERNI PRIVI DI PREGIO*       | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F5                                       | TAMPONAMENTO DI PORTICI/LOGGE CON SERRAMENTI*              | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| F6                                       | RECUPERO VOLUM. DI PORTICI/LOGGE CON TAMPONAMENTI*         | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| G1                                       | COMPENSO VOLUMETRICO ACCORPANDO GLI ACCESSORI*             | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |
| G2                                       | REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE PERTINENZIALI FUORI TERRA*    | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   | ●   |

#### Art. 25 AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ADT)

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dall'elaborato di piano "Disciplina degli ambiti di trasformazione" allegato al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.

#### Art. 26 AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (SP)

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

#### Art. 27 AREE DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO (ASA)

1. Il PGT individua nelle apposite cartografie di Piano le zone accertate di interesse archeologico di cui al Dlgs 42/2004 e s. m. e i.

2. Qualsiasi intervento di trasformazione nelle aree di cui sopra 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.

3. In ogni caso, all'occasione di ritrovamento fortuito di elementi di interesse storico-archeologico (anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene), in tutte le aree del territorio comunale si prescrive l'obbligo di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le Autorità competenti.

#### Art. 28 AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI DA SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Nelle aree identificate come Sportelli Unici per le Attività Produttive, il PGT riconosce le aree oggetto di procedure ai sensi dell'articolo 8 del DRP 7 settembre 2010, n. 160 già approvate dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme.

2. Per gli ambiti sottoposti a procedura di SUAP in variante allo strumento urbanistico vigente e approvati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme valgono le previsioni di cui alle rispettive determinazioni consigliari assunte con le specifiche deliberazioni.

3. Negli ambiti di cui ai precedenti commi 1 e 2, in caso di eventuale decadenza dei termini di validità per il mancato inizio dei lavori, si applicano indici e parametri degli ambiti urbanistici definiti dalle tavole grafiche del PdR.

#### Art. 29 AMBITI TERRITORIALI SOTTOPOSTI ALLA DISCIPLINA DEL PDR: DISPOSIZIONI GENERALI

##### 1. Indici

In attuazione di indici e parametri stabiliti dalle presenti norme, per ogni ambito territoriale è vietato il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra lotti continui e contigui. L'applicazione degli indici dovrà avvenire in osservanza alla consistenza risultante da rilievo topografico delle aree alla data d'adozione delle presenti norme, salvo eventuali perimetrazioni predefinite dalle tavole grafiche di piano.

## **2. Destinazioni**

Nel caso gli specifici articoli degli ambiti di Piano ammettano destinazioni d'uso degli edifici principali e complementari ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., in attuazione di quanto assentito dovrà essere prevalente (nella misura di almeno il 60% del peso insediativo complessivo) la funzione principale caratterizzante la tipologia degli ambiti. Ciò, in ogni caso, nel rispetto delle percentuali afferenti alle quote dimensionali massime delle specifiche funzioni come stabilite dai singoli articoli e di eventuali diverse specificazioni contenute negli articoli degli ambiti territoriali.

## **3. Sopralzi**

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, potranno essere oggetto di sovralzato, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che dovranno 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. Nei sovralzati dovrà sempre essere garantito un rapporto tra l'altezza dell'edificio sovralzato e la lunghezza della facciata mai superiore ad 1 (uno).

## **4. Aree ludiche senza fini di lucro**

La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) ed, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di insediamenti residenziali è ammessa in tutti gli ambiti del PGT, salvo eventuali divieti specificati ai successivi articoli delle presenti Norme e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 1.

## **5. Interventi di Edilizia Economico-Popolare**

Per tutti gli interventi di EEP che si obblighino, con convenzione registrata e trascritta, ad adottare i criteri stabiliti per interventi di tale natura dal Consiglio Comunale, la volumetria assegnata all'intervento potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% del volume complessivo, per la realizzazione di alloggi da destinare all'affitto.

## **6. Disposizioni paesistiche**

Le disposizioni specifiche in materia paesistica di cui all'analisi paesistica comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale, integrano le singole Norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata.

- Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), in particolare Parti II e III;
- Dlgs 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici) e successive modificazioni, in particolare art. 25;
- Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008);
- DPR 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, e ss. mm. e ii.- Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- DPCM 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e ss. mm. e ii. - Codice dei beni culturali e del paesaggio);

- DPR 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);
- LR 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), in particolare articoli da 74 a 86;
- Legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), in particolare articoli 1, 2, 4, 6, 11, 22, 23, 24, 25, 26 e 28;
- LR 30 novembre 1983, n. 86 (Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale), in particolare articoli 1, 11, 12, 13, 14, 14 bis, 15, 16, 16 bis, 16 ter, 17, 18, 19, 19 bis, 20, 25bis, 34 e 39;
- LR 16 luglio 2007, n. 16 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi);
- DGR 27 febbraio 2017, n. X/6272 – “Criteri e modalità per la presentazione delle domande di autorizzazione in deroga al regime proprio delle riserve naturali, per la manutenzione e l'adeguamento funzionale e tecnologico, nonché la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico (art. 13, comma 7, LR 86/1983)”;
- DGR 29 novembre 2013, n.X/990 – “Criteri e modalità per la presentazione delle domande di autorizzazione in deroga al regime proprio dei parchi, per la realizzazione di opere pubbliche e di reti ed interventi infrastrutturali, ai sensi dell'art. 18, comma 6-ter, LR 30 novembre 1983, n. 86”;
- DPR 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche);
- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000) Legge 11 febbraio 1992, n. 157 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio), in particolare art. 5;
- LR 31 marzo 2008, n. 10 (Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea);
- DGR 8 aprile 2009, n. VIII/9275 - “Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS lombarde in attuazione della Direttiva 92/43/CEE e del d.P.R. 357/97 ed ai sensi degli articoli 3, 4, 5, 6 del DM 17 ottobre 2007, n. 184 – Modificazioni alla DGR n. 7884/2008” e le modifiche e integrazioni di cui alle DGR n. 632/2013 e n. 3709/2015;
- DGR 5 dicembre 2013, n. X/1029 - “Adozione delle Misure di Conservazione relative a Siti di Interesse Comunitario e delle misure sito-specifiche per 46 Siti di Importanza Comunitaria (SIC), ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss. mm. e ii. e del D.M. 184/2007 e ss. mm. e ii.”;
- DGR 23 maggio 2014, n. X/1873 - “Approvazione delle Misure di Conservazione relative al Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT2010012 "Brughiera del Dosso", ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss. mm. e ii. e del D.M. 184/2007 e ss. mm. e ii.”;
- DGR 30 novembre 2015, n. X/4429 - “Adozione delle Misure di Conservazione relative a 154 Siti Rete Natura 2000, ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss. mm. e ii. e del D.M. 184/2007 e ss. mm. e ii. e proposta di integrazione della Rete Ecologica Regionale per la connessione ecologica tra i Siti Natura 2000 lombardi”;
- DGR 30 novembre 2016, n. X/5928 - “Adozione delle misure di conservazione relative ai 9 Siti Rete Natura 2000 compresi nel territorio del Parco Nazionale dello Stelvio e trasmissione delle stesse al Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare, ai sensi del d.p.r. 357/97 e ss. mm. e ii. e del DM 184/2007 e ss. mm. e ii.”.

#### 7. Disposizioni ambientali

Si ricorda che per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia a destinazione residenziale si dovrà effettuare, ai sensi dell'articolo 242 del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

un'indagine preliminare sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 della parte IV, Titolo V, del medesimo Dlgs.

#### **8. Gas Radon in ambiente indoor**

Su tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi su edifici destinati o da destinare alla permanenza anche non continuativa di persone devono prevedere idonee tecniche costruttive e/o misure mitigative volte ad evitare l'esposizione umana al gas radon in ambienti al chiuso, con particolare riferimento alle abitazioni, alle strutture turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, alle strutture commerciali-direzionali, agli edifici produttivi (compresi i depositi), nonché i locali per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come in genere quelli adibiti ad ambiente di lavoro.

Si richiamano per intero a tal fine i contenuti ed i requisiti prestazionali di cui alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" di cui al Decreto Regionale della Lombardia n. 12678 del 21/12/2011; l'osservanza a tali disposti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme nell'ambito dei criteri di progettazione, dei materiali e delle tecniche costruttive degli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione delle attività e delle funzioni richiamate al primo periodo del presente comma.

L'adeguamento ai requisiti di cui al Decreto Regionale 12678/2011 dovrà in ogni caso essere garantito per gli interi corpi di fabbrica oggetto d'intervento. In particolare, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive con lo scopo di intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal sottosuolo, anche mediante soluzioni in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali a contatto con il suolo.

Ai medesimi fini della tutela della salute umana, in presenza di gas radon dovrà inoltre essere garantito l'isolamento dall'umidità ed idrico, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati adibiti alla permanenza (anche temporanea) di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati a garanzia di un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali interrati e seminterrati ove la permanenza di persone è prevista in via non prevalente (compresi scantinati, garage, *et similia*) e direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso previsti e posti in opera gli opportuni sistemi di isolamento all'uopo previsti dalle Linee guida regionali di riferimento.

La conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi e degli impianti, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progettazione e richiesta di agibilità. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l'impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d'inserimento dell'intervento, in particolare nei Nuclei d'Antica formazione (o nelle aree in diretto rapporto con essi), nelle aree del territorio extraurbano.

#### **9. Rischio idrogeologico**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani);
- RD 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani);
- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), Parte Terza, Sezione I, in particolare, tra l'altro, art. 65;

- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5 LR 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), in particolare art. 44.

#### **10. Sicurezza statica e normativa antisismica**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003, n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica), in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani);
- Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni);
- CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008);
- DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- DMLLPP 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del Ministero LL. PP. 20 settembre 1985;
- LR 12 ottobre 2015, n. 33 (Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche);
- DGR 30 marzo 2016, n. X/5001 - "Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica (artt. 3, comma 1, e 13, comma 1, della LR 33/2015)";
- DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in particolare articoli 53, 58, 59, 60 e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76).

#### **11. Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in particolare Parte II, Capo III;
- Legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), in particolare art. 24;
- Legge 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare art. 32, comma 20, secondo periodo;
- DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);
- DPR 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici);
- Circolare del Ministero dell'Interno 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili);
- LR 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

## **12. Sicurezza degli impianti**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici);
- DPR 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio);
- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili);
- Decreto del Ministero dell'Interno 20 dicembre 2012 (Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi).

## **13. Prevenzione degli incendi e degli infortuni**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- DPR 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122);
- Decreto del Ministero dell'Interno 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del DPR 1° agosto 2011, n. 151);
- Dlgs 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229);
- Decreto del Ministero dell'Interno 30 novembre 1983 (Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi);
- Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione);
- Decreto del Ministero dell'Interno 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro);
- Decreto del Ministero dell'Interno 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici);
- Decreto del Ministero dell'Interno 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi);
- Resistenza al fuoco: Decreto del Ministero dell'Interno 9 marzo 2007 (Prestazioni di resistenza al fuoco delle costruzioni nelle attività soggette al controllo del Corpo nazionale dei vigili del fuoco);
- Decreto del Ministero dell'Interno 16 febbraio 2007 (Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione);
- Decreto del Ministero dell'Interno 10 marzo 2005 (Classi di reazione al fuoco per i prodotti da costruzione da impiegarsi nelle opere per le quali è prescritto il requisito della sicurezza in caso d'incendio), come modificato dal Decreto del Ministero dell'Interno 25 ottobre 2007 (Modifiche al D.M. 10 marzo 2005, concernente «Classi di

- reazione al fuoco per i prodotti da costruzione da impiegarsi nelle opere per le quali è prescritto il requisito della sicurezza in caso d'incendio»);
- Decreto del Ministero dell'Interno 15 marzo 2005 (Requisiti di reazione al fuoco dei prodotti da costruzione installati in attività disciplinate da specifiche disposizioni tecniche di prevenzione incendi in base al sistema di classificazione europeo);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 9 maggio 2007 (Direttive per l'attuazione dell'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 3 agosto 2015 (Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del Dlgs 8 marzo 2006, n. 139);
  - Dlgs 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro);
  - Mercati su aree pubbliche: Nota STAFFCNVVF prot. n. 3794 del 12 marzo 2014 "Raccomandazioni tecniche di prevenzione incendi per la installazione e la gestione di mercati su aree pubbliche, con presenza di strutture fisse, rimovibili e autonegozi);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 8 giugno 2016 (Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di ufficio, ai sensi dell'articolo 15 del Dlgs 8 marzo 2006, n. 139);
  - Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali 20 maggio 1992, n. 569 (Regolamento contenente norme di sicurezza antincendio per gli edifici storici e artistici destinati a musei, gallerie, esposizioni e mostre);
  - DPR 30 giugno 1995, n. 418 (Regolamento concernente norme di sicurezza antincendio per gli edifici di interesse storico-artistico destinati a biblioteche ed archivi);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 12 aprile 1996 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 28 aprile 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 1 febbraio 1986 (Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 21 febbraio 2017 (Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 13 luglio 2011 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la installazione di motori a combustione interna accoppiati a macchina generatrice elettrica o ad altra macchina operatrice e di unità di cogenerazione a servizio di attività civili, industriali, agricole, artigianali, commerciali e di servizi);
  - Decreto del Ministero dell'Interno 31 luglio 1934 (Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego o la vendita di oli minerali, e per il trasporto degli oli stessi) e successive modificazioni;
  - Decreto del Ministero dell'Interno 22 novembre 2017 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di contenitori- distributori, ad uso privato, per l'erogazione di carburante liquido di categoria C);
  - Circolare del Ministero dell'Interno n. 74 del 20 settembre 1956 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di depositi di G.P.L. contenuti in recipienti portatili e delle rivendite);



- Decreto del Ministero dell'Interno 14 maggio 2004 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio dei depositi di gas di petrolio liquefatto con capacità complessiva non superiore a 13 m<sup>3</sup>) e successive modificazioni;
- Decreto del Ministero dell'Interno 13 ottobre 1994 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei depositi di G.P.L. in serbatoi fissi di capacità complessiva superiore a 5 m<sup>3</sup> e/o in recipienti mobili di capacità complessiva superiore a 5.000 kg);
- Decreto del Ministero dell'Interno 18 maggio 1995 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei depositi di soluzioni idroalcoliche);
- Decreto del Ministero dell'Interno 18 luglio 2014 (Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli interporti, con superficie superiore a 20.000 m<sup>2</sup>, e alle relative attività affidatarie);
- Circolare del Ministero dell'Interno n. 99 del 15 ottobre 1964 (Contenitori di ossigeno liquido. Tank ed evaporatori freddi per uso industriale) nota DCPREV prot. n. 1324 del 7 febbraio 2012 (Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici);
- Decreto del Ministero dell'Interno 3 novembre 2004 (Disposizioni relative all'installazione ed alla manutenzione dei dispositivi per l'apertura delle porte installate lungo le vie di esodo, relativamente alla sicurezza in caso d'incendio);
- Decreto del Ministero dell'Interno 15 luglio 2014 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, l'installazione e l'esercizio delle macchine elettriche fisse con presenza di liquidi isolanti combustibili in quantità superiore ad 1 m<sup>3</sup>);
- Decreto del Ministero dell'Interno 1 luglio 2014 (Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle attività di demolizioni di veicoli e simili, con relativi depositi, di superficie superiore a 3000 m<sup>2</sup>);
- Decreto del Ministero dell'Interno 17 luglio 2014 (Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle attività di aerostazioni con superficie coperta accessibile al pubblico superiore a 5.000 m<sup>2</sup>);
- Decreto del Ministero dell'Interno 21 ottobre 2015 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle metropolitane).

#### **14. Tutela dal rumore e isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- DPCM 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno);
- Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico);
- Regolamenti di esecuzione della Legge quadro n. 447/1995 per specifiche sorgenti;
- DPCM 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore);
- DPCM 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici);
- DL 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, art. 5, commi 1 e 5;
- DPR 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122), in particolare art. 4;

- Dlgs 17 febbraio 2017, n. 42 (Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell'articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h) della legge 30 ottobre 2014, n. 161);
- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 11 ottobre 2017 (Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici);
- LR 10 agosto 2001, n. 13 (Norme in materia di inquinamento acustico);
- DGR 12 luglio 2002, n. VII/9776 relativa all'approvazione del documento "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale";
- DGR 8 marzo 2002, n. VII/8313 relativa all'approvazione del documento "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale di clima acustico" (come modificata dalle Deliberazioni di Giunta regionale 10 gennaio 2014, n. X/1217 e 4 dicembre 2017, n. X/7477).

#### **15. Produzione di materiale da scavo**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184 bis, comma 2 bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7;
- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo);
- DL 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, in particolare articoli 41 e 41 bis;
- DPR 13 giugno 2017, n. 120 (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164);
- LR 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava), in particolare art. 35 (Pertinenze e materiali di risulta).

#### **16. Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento);
- LR 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche), in particolare art. 52;
- RR 24 marzo 2006 n. 3 (Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie);
- RR 24 marzo 2006 n. 4 (Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne).

#### **17. Prevenzione dell'inquinamento luminoso**

Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- Norma Tecnica UNI I 0819/1999 "Luce e illuminazione - Impianti di illuminazione esterna - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso";

- LR 5 ottobre 2015, n. 31 (Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso).

#### **18. Altri esercizi pubblici - Gioco d'azzardo lecito**

In attuazione della LR 12/2005 e della LR 8/2013, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da:

- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- luoghi di culto;
- impianti sportivi;
- strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
- strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla Delibera di Giunta Regionale X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 m dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 m dall'ingresso considerato come principale.

#### **19. Piano di Indirizzo Forestale**

Qualsiasi intervento sul territorio comunale è vincolato al rispetto dei contenuti prescrittivi del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

### Art. 30 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL PDR INTERNI AL TUC

#### 30.1 Disposizioni generali

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di Piano con particolare riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PGT.
2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti NTA, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti del PdR. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.
4. In tutti gli ambiti, gli interventi previsti dagli specifici articoli di norma sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967 - fuori dal centro edificato - e prima del 1942 - all'interno del centro edificato -, ovvero negli ambiti edificabili oppure definitivamente condonati. Al fine di accertare la conformità edilizia, in assenza del titolo autorizzativo, è possibile utilizzare la planimetria catastale di prima levata.
5. Esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità, gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto di opere di ordinaria manutenzione, senza cambio di destinazione d'uso.
6. Per la determinazione del peso insediativo, in tutti gli ambiti del PdR ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) gli indici di edificabilità assentiti si applicano sull'intera superficie fondiaria o territoriale di proprietà, anche sulla parte eventualmente interessata da ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. In ogni caso, per

l'ubicazione di fabbricati e manufatti realizzabili in conformità alla specifica disciplina di ambito, dovrà essere rispettata la prevalente normativa degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

7. Qualora l'accessibilità agli alloggi esistenti posti dal primo piano in su sia garantita unicamente da una scala esterna scoperta, quest'ultima potrà essere coperta a protezione dalle intemperie e schermata sui lati esterni con materiali semitrasparenti. La superficie coperta e la superficie per ciascun livello delle scale esistenti alla data di adozione delle presenti Norme non verrà computata quale superficie accessoria.

### 30.2 Distanze

| Distanza da: | Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato |   | Permesso di Costruire                               |
|--------------|---|---|---|
|              | (esterni al comparto)                               | (interni al comparto)                     |   |
| - confini    | Pari a H/2, mai < 5,00 m                            | Secondo PA/PdCc                           | Pari a H/2, mai < 5,00 m                            |
| - edifici    | Pari a H, mai < 10,00 m                             | Secondo PA/PdCc                           | Pari a H, mai < 10,00 m                             |
| - strade     | Secondo indicazioni grafiche del PGT                | Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc | Secondo indicazioni grafiche del PGT                |
|              | Ento il TUC, in assenza di indicazioni, mai <5,00 m |   | Ento il TUC, in assenza di indicazioni, mai <5,00 m |

### 30.3 Recinzioni, muri di sostegno

| Produttivo       | Recinzioni  | I                          | A (confini pubblici)       |                      | B (confini privati)  |                      |
|------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                  |   |                            | superficie opaca (H)       | 1,80 m (complessiva) | 1,80 m (complessiva) |                      |
|                  |   | II                         | superficie opaca (H)       | 0,80 m               | 0,80 m               |                      |
|                  |   |                            | superficie trasparente (H) | 1,20 m               | 1,20 m               |                      |
|                  |   | Muri di sostegno           | (altezza massima)          | 2,00 m               | 2,50 m               |                      |
|                  | Residenza;<br>turismo;<br>direzionale;<br>commerciale | Recinzioni                 | I                          | superficie opaca (H) | 1,80 m (complessiva) | 1,80 m (complessiva) |
| II               |   |                            |                            | superficie opaca (H) | 0,80 m               | 0,80 m               |
|                  |   |                            | superficie trasparente (H) | 1,20 m               | 1,20 m               |                      |
| Muri di sostegno |   | (altezza massima)          | 3,00 m                     | 2,50 m               |                      |                      |
| Servizi pubblici | Recinzioni  | I                          | superficie opaca (H)       | (come da progetto)   | (come da progetto)   |                      |
|                  |   |                            | II                         | superficie opaca (H) | (come da progetto)   | (come da progetto)   |
|                  |   | superficie trasparente (H) |                            | (come da progetto)   | (come da progetto)   |                      |
|                  | Muri di sostegno                                      | (altezza massima)          | (come da progetto)         | (come da progetto)   |                      |                      |

1. I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
2. I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.
3. Le casistiche I e II sono tra di loro alternative e rinviate alle scelte progettuali del proponente.
4. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano (almeno 4,00 m nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno a 1,50 m) e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità e proponendo l'automazione dell'apertura del cancello. Per le rampe di accesso ai box interrati si consiglia una pendenza massima pari al 20%.
5. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. Sono vietate, nella parte trasparente, l'affissione di teli o altro materiale univoco, ad eccezione di siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico).
6. Le murature di contenimento di broli appartenenti al lascito storico-culturale degli insediamenti urbani di matrice storica esterni al nucleo antico fondativo rappresentano testimonianze edilizie che, nella forma, uso dei materiali, tecniche di posa, ecc., ripetono nella periferia rurale del Comune la trama contenitiva delle abitazioni e delle cinte caratteristica degli episodi maggiormente significativi dell'urbanistica storica locale. In quanto elementi di richiamo alla tradizione costruttiva ad oggi conservati, sia per ciò che attiene allo stato di preservazione, sia per ciò che

attiene al proprio ruolo nel contesto ambientale e paesistico, se ne prescrive la tutela da qualsiasi intervento di manomissione o recupero che ne alteri le caratteristiche intrinseche. Tali murature dovranno essere oggetto di restauro conservativo, con particolare accortezza verso i materiali tradizionali e le tecniche di posa originali. Non potranno essere alterati né nell'altezza, né nella sezione, salvo per accertate e comprovate necessità statiche. L'apertura di brecce per l'accesso a spazi oggetto di interventi di riqualificazione, valorizzazione e fruizione o riutilizzo funzionale (comprese le previsioni di nuova edificazione eventualmente previste dal PGT) dovrà essere contenuta a quanto strettamente necessario al transito pedonale e/o veicolare.

#### 30.4 Parcheggi pertinenziali

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla Legge 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:

- a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
2. I posti macchina di cui al precedente comma 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
3. E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento del posto auto. In caso di deroga l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere incrementato di un valore pari al prodotto tra la superficie non reperita ed il costo base di costruzione (comprensivo di acquisizione e realizzazione) di un metro quadrato di parcheggio. Tale costo viene determinato con deliberazione della Giunta Comunale.
4. Negli ambiti di Piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.
5. E' preferibile, ogni qualvolta sia tecnicamente possibile e fatte salve inderogabili esigenze di tipo paesistico-ambientale e storico-testimoniale, che la pavimentazione sia prevista con superficie drenante per limitare l'impermeabilizzazione del suolo.

#### 30.5 Norme sull'impostazione tipologica dei nuovi edifici residenziali

1. La progettazione dei nuovi interventi edilizi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 40% ed essere costituite da manto in coppi.
2. Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno. I modelli costruttivi per gronde, balconi, contorni e balaustre delle finestre, zoccolature, inferiate, serramenti e oscuranti potranno essere desunti dal repertorio esistente nel patrimonio architettonico presente nei centri storici del Comune.
3. Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane e lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma di cui all'art. 21 delle presenti Norme. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune.
4. Le valutazioni sui progetti in sede di rilascio del titolo abilitativo potranno derogare dalle norme richiamate nei punti precedenti solo nel caso che il progetto edilizio presentato sia particolarmente significativo per l'aspetto architettonico e di inserimento ambientale proposto, in concerto con la soprintendenza.

#### 30.6 Altre norme

1. Esclusivamente negli ambiti a prevalente destinazione residenziale valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente punto.

- 2.** E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- 3.** Per gli accessori di cui al precedente comma è ammessa l'edificazione a confine, previa convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, con le proprietà confinanti.
- 4.** Il volume degli accessori di cui al comma 2 del presente punto deve essere computato nel dimensionamento della capacità edificatoria di ogni singolo ambito di Piano, rispettando nella totalità l'indice prescritto dalle presenti NTA.
- 5.** Gli accessori di cui al comma 2 del presente punto devono avere in colmo altezza massima di 3,00 m (e 2,40 m d'altezza media); si deve prevedere copertura in coppi o materiale alternativo in grado di armonizzarsi con le caratteristiche costruttive e materiche dell'insediamento di contesto.
- 6.** L'ottenimento di titoli abilitativi per l'edificazione di accessori alla residenza sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme alle previsioni indicate nelle presenti Norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- 7.** E' consentita la realizzazione di piscine e campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali pertinenziali ad edifici esistenti in ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, anche localizzate in ambiti territoriali diversi, ad eccezione degli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, a condizione che:
  - a)** relativamente alle piscine, la vasca sia ricompresa in un raggio di 20,00 m dal perimetro dell'edificio esistente;
  - b)** relativamente ai campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali, che la superficie di gioco sia ricompresa entro un raggio di 40,00 m dall'edificio esistente.
- 8.** Gli edifici esistenti le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, potranno 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 e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che dovranno 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.

**Art. 31 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO (R1)**

**31.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali**

**1.** Con gli ambiti di cui al presente articolo il Piano individua 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. Tali ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

**31.2 Indici**

|                         |   |       |       |
|-------------------------|---|-------|-------|
| Volume                  | IT  | mc/mq |       |
|                         | IF  | mc/mq | 1,50* |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |       |
| SL                      | IT  | mq/mq |       |
|                         | IF  | mq/mq |       |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |       |
| SCOP                    | IC  | % ST  |       |
|                         |   | % SF  |       |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150   |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50    |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33    |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |       |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     | 10**  |
|                         | SA  | %     |       |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |       |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | 7,00  |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00  |

\* Limite IF: La SL esistente più la SL di ampliamento consentito non potrà superare l'Indice Fondiario sopra riportato

\*\* Limite ampliamento fino ad un massimo di 120 mq SL

### 31.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |       | Modalità d'intervento |        |     |     |     |    |      |        | Servizi pubblici |      |        |      |               |      |                  |      |   |    |   |    |
|----------------------------------|---|--------------|-------|-----------------------|--------|-----|-----|-----|----|------|--------|------------------|------|--------|------|---------------|------|------------------|------|---|----|---|----|
|                                  |   | QM           | SDM   | MS                    | RRC    | RE  | RU  | A   | CD | NC   | PA     |                  | PdCc |        |      | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |      |   |    |   |    |
|                                  |   | % Vo SL      | mq SL |                       |        |     |     |     |    |      | a)     | b)               | c)   | b)     | d)   | b)            | e)   |                  |      |   |    |   |    |
|                                  |   |              |       |                       |        |     |     |     |    |      | mq/ab. | % SL             | % a) | mq/ab. | % SL | % c)          | % SL | % d)             | a.u. | I | II |   |    |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdC    | PdCc             | 30   | \      | 100  | 30            | \    | 100              | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdC    | PdCc             | 30   | \      | 100  | 30            | \    | 100              | \    | \ | A  | A | NA |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | A*    | P                     | \      | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 100    | 50   | \             | 100  | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | A     | 30                    | 250 at | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 100    | 50   | \             | 100  | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A     | 30                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 100    | 50   | \             | 100  | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | A     | 30                    | 400 at | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 150    | 50   | \             | 150  | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A     | 30                    | 200 at | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 150    | 50   | \             | 150  | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A     | 20                    | 200 at | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 20     | 50   | \             | 20   | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | A**   | \                     | 250 at | PdC | PdC | PdC | PR | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 20     | 50   | \             | 20   | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -     | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - |    |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PR | PdC  | PdC    | PdCc             | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \ | \  |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

\*: solo per i comparti identificati con lettera "t" sulle tavole del PdR

\*\* : solo per i comparti identificati con lettera "s" sulle tav. del PdR

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria



### 31.4 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Per ambiti appositamente individuati dalle tavole operative del PdR con le sigle "s" o "t" si dispone quanto segue.

#### 1. Ambiti "s"

- a) Sono ambiti caratterizzati dalla presenza di attività artigianali (settore secondario).
- b) E' ammesso un incremento delle superfici e dei volumi degli edifici destinati ad attività produttive entro gli indici di cui al precedente punto 31.2; ogni singola attività non potrà comunque superare complessivamente la soglia dimensionale massima di 250 mq di SL.
- c) Sono vietate le attività industriali e le attività logistiche (autotrasporti, spedizionieri e simili).

#### 2. Ambiti "t"

- a) Sono ambiti caratterizzati dalla presenza di attività commerciali (settore terziario).
- b) E' ammesso un incremento una tantum della potenzialità edificatoria delle attività commerciali esistenti alla data di adozione del PGT originario in misura non superiore al 50% della SL preesistente. Tale incremento dovrà comunque rispettare gli indici di cui al precedente punto 31.2; ogni singola attività non potrà comunque avere complessivamente superfici di vendita superiori a 400 mq.
- c) E' ammessa, sempre nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 26.2, la realizzazione di magazzini e depositi pertinenziali alle attività commerciali insediate.

3. Nell'ambito appositamente perimetrato e individuato sulle tavole operative del PdR con il numero "2" è ammessa una potenzialità edificatoria residenziale massima di 600 mc subordinatamente alla realizzazione ed alla cessione in favore dell'Amministrazione comunale del parcheggio pubblico individuato nelle tavole del piano dei servizi con la sigla SP 2-4/20.

**Art. 32 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO COSTITUENTI OCCLUSIONE DEI NAF (R2)**

**32.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali**

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo il Piano individua 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 le modalità attuative, le destinazioni ammesse ed 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.
2. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 della LR 12/05 e ss. mm. e ii. (in assenza di vincolo paesaggistico).
3. Gli ambiti di cui al presente articolo sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

**32.2 Indici**

1. Per i lotti già interessati da edificazione valgono gli indici sotto definiti.

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq |      |
|                         | IF  | mc/mq | 1,50 |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |      |
| SL                      | IT  | mq/mq |      |
|                         | IF  | mq/mq |      |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |      |
| SCOP                    | IC  | % ST  |      |
|                         |   | % SF  |      |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     | 10   |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | 7,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |

2. Per i lotti prevalentemente inediticati ovvero con un indice fondiario inferiore a 0,60 mc/mq già realizzato valgono gli indici sotto definiti.

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq |      |
|                         | IF  | mc/mq | 1,20 |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |      |
| SL                      | IT  | mq/mq |      |
|                         | IF  | mq/mq |      |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |      |
| SCOP                    | IC  | % ST  |      |
|                         |   | % SF  |      |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     |      |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | 7,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |

3. In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.

### 32.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |      | Modalità d'intervento |        |      |        |      |      |      |      | Servizi pubblici |      |     |     |               |     |                  |   |   |   |   |    |   |
|----------------------------------|---|--------------|------|-----------------------|--------|------|--------|------|------|------|------|------------------|------|-----|-----|---------------|-----|------------------|---|---|---|---|----|---|
|                                  |   | QM           | SDM  | MS                    | RRC    | RE   | RU     | A    | CD   | NC   | PA   |                  | PdCc |     |     | Sp di qualità |     | Esecuzione opere |   |   |   |   |    |   |
|                                  |   |              |      |                       |        |      |        |      |      |      | a)   | b)               | c)   | b)  | d)  | b)            | e)  |                  |   |   |   |   |    |   |
|                                  |   | % Vo SL      | mqSL | mqlab.                | % SL   | % a) | mqlab. | % SL | % c) | % SL | % d) | a.u.             | I    | II  |     |               |     |                  |   |   |   |   |    |   |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | A    | 100                   | \      | PdC  | PdC    | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | 30   | \   | 100 | 30            | \   | 100              | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | A    | 30                    | \      | PdC  | PdC    | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 100 | 50  | \             | 100 | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A    | 20                    | 150 at | PdC  | PdC    | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 100 | 50  | \             | 100 | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A    | 20                    | 200 at | PdC  | PdC    | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 150 | 50  | \             | 150 | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A    | 20                    | 200 at | PdC  | PdC    | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 20  | 50  | \             | 20  | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -    | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Attività agrituristica           | 6f  | NA           | -    | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | NA   | -                     | -      | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A    | 100                   | \      | PdC  | PdC    | PdC  | PR   | PdC  | PdC  | PdCc             | \    | \   | \   | \             | \   | \                | \ | \ | \ | \ | \  | \ |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

**Art. 33 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON I NUCLEI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA (R3)**

**33.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali**

1. 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.
2. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 della LR 12/05 e ss. mm. e ii. (in assenza di vincolo paesaggistico).
3. Gli ambiti di cui al presente articolo sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

**33.2 Indici Indici**

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq |      |
|                         | IF  | mc/mq | 1,20 |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |      |
| SL                      | IT  | mq/mq |      |
|                         | IF  | mq/mq |      |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |      |
| SCOP                    | IC  | % ST  |      |
|                         |   | % SF  |      |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     | 10   |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | 7,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |

1. In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.

### 33.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |       | Modalità d'intervento |        |      |         |      |      |      |      | Servizi pubblici |      |     |     |               |     |                  |   |   |   |   |    |   |
|----------------------------------|---|--------------|-------|-----------------------|--------|------|---------|------|------|------|------|------------------|------|-----|-----|---------------|-----|------------------|---|---|---|---|----|---|
|                                  |   | QM           | SDM   | MS                    | RRC    | RE   | RU      | A    | CD   | NC   | PA   |                  | PdCc |     |     | Sp di qualità |     | Esecuzione opere |   |   |   |   |    |   |
|                                  |   |              |       |                       |        |      |         |      |      |      | a)   | b)               | c)   | b)  | d)  | b)            | e)  |                  |   |   |   |   |    |   |
|                                  |   | % Vo SL      | mq SL | mq lab.               | % SL   | % a) | mq lab. | % SL | % c) | % SL | % d) | a.u.             | I    | II  |     |               |     |                  |   |   |   |   |    |   |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | A     | 100                   | \      | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | 30   | \   | 100 | 30            | \   | 100              | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | A     | 30                    | \      | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 100 | 50  | \             | 100 | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A     | 20                    | 150 at | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 100 | 50  | \             | 100 | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A     | 20                    | 150 at | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 150 | 50  | \             | 150 | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A     | 20                    | 150 at | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PdCc | PdC  | PdCc             | \    | 20  | 50  | \             | 20  | 50               | \ | \ | A | A | NA |   |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -     | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  |   |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -    | -                | -    | -   | -   | -             | -   | -                | - | - | - | - | -  | - |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A     | 100                   | \      | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PdC  | PdC  | PdCc             | \    | \   | \   | \             | \   | \                | \ | \ | \ | \ | \  | \ |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

### 33.4 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Gli ambiti appositamente individuati dalle cartografie operative del PdR con la lettera "a" identificano ville con giardino costituenti insediamenti residenziali a lago caratterizzati da particolare rilevanza; per tali ambiti si dispone quanto segue, in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. E' ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente

3. L'altezza non potrà superare quella preesistente.

4. Esclusivamente per l'ambito individuato con la sigla "b" si concede di demolire e ricostruire, in accorpamento gli immobili esistenti, e di ampliare il nuovo edificio di 500 mc ad uso residenziale. L'intervento è assoggettato a PdC convenzionato e, oltre agli standard indotti, è richiesta una quota aggiuntiva, monetizzabile, di servizi pubblici di qualità pari al 200% della SL di nuova realizzazione. Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio.

## Art. 34 AREE LIBERE DA EDIFICARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R3B)

### 34.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

1. Sono lotti non edificati e collocati in prossimità (o interni) al tessuto urbano consolidato con vocazione prevalentemente residenziale. L'inserimento di tali ambiti nel contesto edilizio residenziale determina previsioni attuative finalizzate al completamento del tessuto urbano attraverso l'edificazione di edifici residenziali aventi tipologia assonante al contesto immediato.
2. Sono da considerarsi lotti liberi, destinati ad una edificazione autonoma rispetto alla preesistente, le superfici fondiari espressamente cartografate negli ambiti tipologici di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 33 che eccedono la pertinenzialità dell'edificio esistente determinata ai sensi delle presenti Norme ed abbiano una superficie fondiaria di almeno 500,00 mq. I lotti liberi determinati come sopra potranno usufruire degli indici e parametri prescritti nei rispettivi articoli.
3. Qualora su ogni lotto, alla data di adozione delle presenti Norme, fossero presenti edifici, la potenzialità edificatoria assegnata è da intendersi comprensiva delle volumetrie di quest'ultimi.

### 34.2 Indici

|                         |   |       | Lotti liberi specificamente individuati sulle cartografie operative del PdR |       |      |        |      |       |
|-------------------------|---|-------|---|-------|------|--------|------|-------|
|                         |   |       | 1   | 3     | 7, 8 | 10, 11 | 12   | 14    |
| Volume                  | IT  | mc/mq |   |       |      |        |      |       |
|                         | IF  | mc/mq |   | 1,20  | 1,20 | 1,20   |      |       |
|                         | Volume predefinito                          |       | mc  | 1.300 |      |        | 800  | 1.500 |
| SL                      | IT  | mq/mq |   |       |      |        |      |       |
|                         | IF  | mq/mq |   |       |      |        |      |       |
|                         | Superficie lorda predefinita                |       | mq  |       |      |        |      |       |
| SCOP                    | IC  | % ST  |   |       |      |        |      |       |
|                         |   | % SF  |   |       |      |        |      |       |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        |       | % SL  | 150   | 150  | 150    | 150  | 150   |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               |       | % SL  | 50    | 50   | 50     | 50   | 50    |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       |       | % SL  | 33    | 33   | 33     | 33   | 33    |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi |       | % SL  |       |      |        |      |       |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     |   |       |      |        |      |       |
|                         | SA  | %     |   |       |      |        |      |       |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     |       | m   |       |      |        |      |       |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  |       | m   | 7,00  | 7,00 | 7,00   | 7,00 | 7,00  |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    |       | m   | 3,00  | 3,00 | 3,00   | 3,00 | 3,00  |

1. E' vietato il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra lotti continui e contigui
2. Per il lotto **12** si prescrive l'obbligo di realizzare l'allargamento della strada così come verrà stabilito in fase di convenzionamento. Inoltre si prescrive di realizzare il volume consentito in modo che sia tutelato paesisticamente l'edificio a torre inserito nell'isolato n. 14 e identificato con il n. 34 nello studio dei nuclei di antica formazione.
3. Le previsioni di Piano relative al lotto n. **14** sono attuabili mediante titolo abilitativo convenzionato. La convenzione, in conformità ai disposti di cui all'articolo 46 della LR 12/05, dovrà prevedere la realizzazione della messa in sicurezza dei luoghi anche extra-comparto secondo le prescrizioni contenute nello Studio Geologico predisposto dal Comune. Alla convenzione dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere di messa in sicurezza del versante. Dovrà essere esplicitato in convenzione che l'inizio dei lavori relativi agli edifici assentibili sul lotto in oggetto sarà subordinato al collaudo favorevole delle opere di messa in sicurezza sopracitate.

### 34.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni  |              | Modalità d'intervento |        |     |     |     |    |      | Servizi pubblici |      |      |     |     |               |      |                  |      |      |      |      |      |   |
|----------------------------------|---|---------------|--------------|-----------------------|--------|-----|-----|-----|----|------|------------------|------|------|-----|-----|---------------|------|------------------|------|------|------|------|------|---|
|                                  |   | QM<br>% Vo SL | SDM<br>mq SL | MS                    | RRC    | RE  | RU  | A   | CD | NC   | PA               |      | PdCc |     |     | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |      |      |      |      |      |   |
|                                  |   |               |              |                       |        |     |     |     |    |      | a)               | b)   | c)   | b)  | d)  | b)            | e)   |                  |      |      |      |      |      |   |
|                                  |   |               |              |                       |        |     |     |     |    |      | mq/ab.           | % SL |      |     |     |               | % a) | mq/ab.           | % SL | % c) | % SL | % d) | a.u. | I |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a            | A            | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PdCc | PdC              | PdCc | 30   | \   | 100 | 30            | \    | 100              | \    | \    | A    | A    | NA   |   |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    |   |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    |   |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    |   |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
| Turistico                        | Albergo   | 2a            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Condhotel                                       | 2c            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Campeggio                                       | 2e            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Studio professionale                            | 3b            | A            | 30                    | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PdCc | PdC              | PdCc | \    | 100 | 50  | \             | 100  | 50               | \    | \    | A    | A    | NA   |   |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a            | A            | 20                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | PL | PdCc | PdC              | PdCc | \    | 100 | 50  | \             | 100  | 50               | \    | \    | A    | A    | NA   |   |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f            | A*           | 20                    | 200 at | PdC | PdC | PdC | PL | PdCc | PdC              | PdCc | \    | 150 | 50  | \             | 150  | 50               | \    | \    | A    | A    | NA   |   |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b            | A            | 20                    | 200 at | PdC | PdC | PdC | PL | PdCc | PdC              | PdCc | \    | 20  | 50  | \             | 20   | 50               | \    | \    | A    | A    | NA   |   |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA            | -            | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    |   |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
| Attività agrituristica           | 6f  | NA            | -            | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    |   |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a            | NA           | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | - |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b            | A            | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PI | PdC  | PdC              | PdCc | \    | \   | \   | \             | \    | \                | \    | \    | \    | \    | \    | \ |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

\*: solo per gli ambiti siglati con la lettera "t"

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per

tutte le destinazioni e senza opere per le

destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso

da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità

dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma

della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione -

obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria



**Art. 35 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO IN ITINERE (R4)**

**35.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato.
2. Per ogni ambito soggetto ai disposti di cui al presente articolo sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alla relativa convenzione fino al termine di scadenza ivi definito. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione.
3. Le presenti Norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche, ovvero qualora siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

**35.2 Indici**

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq | *    |
|                         | IF  | mc/mq | *    |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |      |
| SL                      | IT  | mq/mq | *    |
|                         | IF  | mq/mq | *    |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |      |
| SCOP                    | IC  | % ST  | *    |
|                         |   | % SF  | *    |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     | 10   |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     | *    |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | *    |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |

\* Secondo quanto stabilito da ogni singola convenzione urbanistica

**35.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici**

1. Valgono i contenuti definiti da ogni singola convenzione urbanistica.

## Art. 36 AMBITI DI RICONVERSIONE E AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (AR)

### 36.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti interessati da attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale. La presenza di funzioni in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto comporta la necessità di riconversione ai fini residenziali per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana. Sono ricompresi in tali ambiti anche gli edifici residenziali ubicati in continuità con ambiti 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 potranno essere assentiti convenzionando le singole unità minime d'intervento ovvero gruppi d'unità minime d'intervento eventualmente individuate nelle tavole grafiche del PdR.
3. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti Norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del Dlgs 3 aprile 2006, n. 152, e ss. mm. e ii. 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.
4. Tutte le attività produttive che verranno eventualmente insediate in prossimità degli insediamenti abitativi non potranno svolgere lavorazioni moleste o inquinanti. Si richiama l'articolo 2.7.3 del RCI per il quale sono vietati gli ampliamenti di attività produttive all'interno del perimetro dei centri edificati, come definiti dall'articolo 18 della Legge 865/71, qualora in esse vengano svolti cicli produttivi dichiarati insalubri di prima classe.
5. In assenza di interventi di riconversione è consentito il mantenimento delle attività artigianali nel rispetto del regolamento di igiene tipo relativamente alle attività ricomprese nel centro abitato.
6. In assenza di pianificazione attuativa finalizzata alla riconversione, gli edifici destinati ad attività produttive alla data di adozione delle presenti Norme potranno essere sottoposti ad interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione esclusivamente per l'adeguamento funzionale degli impianti produttivi alla normativa vigente in materia ambientale e di sicurezza. L'attuazione degli interventi è subordinata a Permesso di Costruire.
7. Gli ambiti di cui al presente articolo vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

### 36.2 Indici

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq |      |
|                         | IF  | mc/mq |      |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |      |
| SL                      | IT  | mq/mq |      |
|                         | IF  | mq/mq | P    |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |      |
| SCOP                    | IC  | % ST  |      |
|                         |   | % SF  |      |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     |      |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | P    |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |

P: valori preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme

### 36.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |       | Modalità d'intervento |        |      |         |      |      |      | Servizi pubblici |      |      |     |     |               |    |                  |   |     |   |   |    |
|----------------------------------|---|--------------|-------|-----------------------|--------|------|---------|------|------|------|------------------|------|------|-----|-----|---------------|----|------------------|---|-----|---|---|----|
|                                  |   | QM           | SDM   | MS                    | RRC    | RE   | RU      | A    | CD   | NC   | PA               |      | PdCc |     |     | Sp di qualità |    | Esecuzione opere |   |     |   |   |    |
|                                  |   |              |       |                       |        |      |         |      |      |      | a)               | b)   | c)   | b)  | d)  | b)            | e) |                  |   |     |   |   |    |
|                                  |   | % Vo SL      | mq SL | mq lab.               | % SL   | % a) | mq lab. | % SL | % c) | % SL | % d)             | a.u. | I    | II  |     |               |    |                  |   |     |   |   |    |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | A     | 100                   | \      | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PR   | PR               | PR   | 30   | \   | 100 | \             | \  | \                | * | 100 | A | A | NA |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | A     | 30                    | \      | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PR   | PR               | PR   | \    | 100 | 50  | \             | \  | \                | * | 100 | A | A | NA |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A     | 30                    | 150 at | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PR   | PR               | PR   | \    | 100 | 50  | \             | \  | \                | * | 100 | A | A | NA |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | A     | 30                    | 600 at | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PR   | PR               | PR   | \    | 150 | 50  | \             | \  | \                | * | 100 | A | A | NA |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A     | 20                    | 200 at | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PR   | PR               | PR   | \    | 150 | 50  | \             | \  | \                | * | 100 | A | A | NA |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A     | 20                    | 200 at | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PR   | PR               | PR   | \    | 150 | 50  | \             | \  | \                | * | 100 | A | A | NA |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -     | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - |    |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
| Attività agrituristica           | 6f  | NA           | -     | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - |    |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | NA    | -                     | -      | -    | -       | -    | -    | -    | -                | -    | -    | -   | -   | -             | -  | -                | - | -   | - | - | -  |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A     | 100                   | \      | PdC  | PdC     | PdC  | PR   | PR   | PR               | PR   | \    | \   | \   | \             | \  | \                | \ | \   | \ | \ | \  |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

\*: secondo i contenuti di cui al successivo punto 36.4

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

### 36.4 Criteri di negoziazione – Contributo compensativo aggiuntivo (CCA)

1. Con riferimento alle potenzialità edificatorie concesse dal presente articolo, si stabiliscono a seguire i criteri per la determinazione del valore delle opere compensative, da corrispondere con la monetizzazione dello standard di qualità previsto in quota percentuale della SL oggetto di intervento.

2. In relazione ai contenuti del Piano dei Servizi del PGT, il valore unitario delle opere compensative per ogni metro quadrato di SL di intervento ed il relativo valore unitario di monetizzazione sono stabiliti come segue.

a) Valore delle opere compensative per interventi di nuova costruzione: 20,00 €/mq SL

a) Valore delle opere compensative in caso di cambio di destinazione di SL esistenti: 10,00 €/mq SL

b) Valore unitario di monetizzazione per ogni mq di SL di intervento: 100,00 €

3. Con riferimento ai valori sopra richiamati, il contributo compensativo aggiuntivo è quindi stabilito come rapporto fra il valore unitario del progetto ed il valore unitario di monetizzazione, espresso in forma percentuale; pertanto:

a) per interventi di nuova costruzione, la percentuale di SL da monetizzare deve essere pari al: 20%

b) per interventi di cambio di destinazione, la percentuale di SL da monetizzare deve essere pari al: 10%

### 36.5 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati presso le cartografie operative del PdR con sigla PR e numero si applicano gli specifici indici e parametri stabiliti puntualmente a seguire, in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

#### 2. Ambito PR1 (via Cantiere)

Potenzialità edificatoria: SL preesistente; è ammesso un incremento fino al 10% per adeguamenti igienico-sanitari

Altezza del fronte:

Altezza dell'edificio: 7,00 m

Altezza urbanistica: 3,00 m

Destinazioni ammesse: residenziale (80%), direzionale (10%), commerciale (10%)

Modalità attuativa: PR

Standard indotto: secondo articolo 20 delle presenti Norme

Standard di qualità: 5% SL

#### 3. Ambito PR2 (via Pia Volpe)

Potenzialità edificatoria: SL preesistente; è ammesso un incremento fino al 10% per adeguamenti igienico-sanitari

Altezza del fronte:

Altezza dell'edificio: 7,00 m

Altezza urbanistica: 3,00 m

Destinazioni ammesse: residenziale (80%), direzionale (10%), commerciale (10%)

Modalità attuativa: PR

Standard indotto: secondo articolo 20 delle presenti Norme

Standard di qualità: 5% SL

#### 4. Ambito PR3 – UMI 1 (via Sarnico)

Potenzialità edificatoria: SL preesistente; è ammesso un incremento fino al 10% per adeguamenti igienico-sanitari

Altezza del fronte:

Altezza dell'edificio: 7,00 m

Altezza urbanistica: 3,00 m

Destinazioni ammesse: residenziale 1a e 1d (80%), direzionale 3b (10%), commerciale 4a, 4b, 4f (10%)

Modalità attuativa: PR

Standard indotto: secondo articolo 23 delle presenti Norme

Standard di qualità: 5% SL

Altre norme: le unità minime di intervento che suddividono il comparto sono attuabili in tempi e modi differenti, con singole convenzioni urbanistiche e garantendo il rispetto dell'autonomia e della funzionalità urbanizzativa delle singole UMI

#### **5. Ambito PR3 – UMI 2 (via Sarnico)**

Potenzialità edificatoria: SL preesistente; è ammesso un incremento fino al 10% per adeguamenti igienico-sanitari

Altezza del fronte:

Altezza dell'edificio: 7,00 m

Altezza urbanistica: 3,00 m

Destinazioni ammesse: residenziale 1a e 1d (80%), alberghiera 2a e 2b (10%), commerciale 4f (10%)

Modalità attuativa: PR

Standard indotto: secondo articolo 23 delle presenti Norme

Standard di qualità: 5% SL

Altre norme: le unità minime di intervento che suddividono il comparto sono attuabili in tempi e modi differenti, con singole convenzioni urbanistiche e garantendo il rispetto dell'autonomia e della funzionalità urbanizzativa delle singole UMI

#### **6. Ambito PR3 – UMI 3 (via Sarnico)**

Potenzialità edificatoria: SL preesistente; è ammesso un incremento fino al 10% per adeguamenti igienico-sanitari

Altezza del fronte:

Altezza dell'edificio: 7,00 m

Altezza urbanistica: 3,00 m

Destinazioni ammesse: residenziale 1d (80%), cantiere nautico (10%)

Modalità attuativa: PR

Standard indotto: secondo articolo 23 delle presenti Norme

Standard di qualità: 5% SL

Altre norme: le unità minime di intervento che suddividono il comparto sono attuabili in tempi e modi differenti, con singole convenzioni urbanistiche e garantendo il rispetto dell'autonomia e della funzionalità urbanizzativa delle singole UMI

## Art. 37 VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA (VUS)

### 37.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

- 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/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero 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 dei suoli.
- 2.** Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
- 3.** Il mantenimento degli ambiti dovrà 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 dovranno essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
- 4.** Per le attività agricole già insediate alla data di adozione delle presenti norme è consentito il mantenimento dell'attività di coltivazione lasciando la scelta delle tipologie di coltura alla gestione aziendale.

### 37.2 Indici

- 1.** Negli ambiti qualificati come VUS le destinazioni degli edifici, gli indici ed i parametri devono intendersi quelli preesistenti sul lotto alla data d'adozione delle presenti Norme.
- 2.** Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino edifici preesistenti è consentito un incremento volumetrico un tantum non superiore al 5% dei parametri e delle funzioni preesistenti (indice fondiario, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria). Tali interventi dovranno, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti alla data d'adozione delle presenti Norme.
- 3.** 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 indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 mq/mq con un limite massimo di 20,00 mq di superficie coperta; detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno 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 dovranno essere di servizio ad 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 ad edifici residenziali collocati in altri ambiti di Piano adiacenti.
- 4.** Gli edifici esistenti potranno essere oggetto d'interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo.
- 5.** E' altresì vietata la realizzazione di autorimesse interrato, salvo nel caso in cui le eventuali rampe d'accesso siano ricavate entro il perimetro degli edifici, ovvero che siano adottate soluzioni tecniche che non alterino la quota preesistente degli spazi scoperti. Si prescrive la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi d'interesse storico, soprattutto per quanto attiene alla distribuzione delle aperture e delle forometrie (il cui tamponamento sarà

ammesso esclusivamente mediante serramenti in legno o ferro a sezione limitata), nonché dell'apparato decorativo originario. E' vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.

### 37.3 Recinzioni e muri di sostegno

1. E' di norma vietato qualsiasi tipo di recinzione delle aree diverso dalla messa in opera di rete metallica con piantini in ferro o paletti in legno tondi di altezza non superiore a 1,20 m. Esclusivamente in caso di edifici esistenti regolarmente assentiti con destinazione residenziale, secondaria e/o terziaria eventualmente presenti negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la recinzione delle strette pertinenze dei predetti fabbricati con opere in muratura di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m.
2. Le recinzioni di cui al precedente comma 1 del presente punto dovranno essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona.
3. Con riferimento ai precedenti commi del presente punto, saranno ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente. Soluzioni diverse potranno comunque essere autorizzate successivamente ad un parere positivo della Commissione del paesaggio.
4. Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, dovrà essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada.
5. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni di cui ai commi 1 e 2 del presente punto è da intendersi quale media geometrica.

### 37.4 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti di cui al presente articolo appositamente perimetrati e numerati presso le cartografie operative del PdR si applicano gli specifici indici e parametri stabiliti puntualmente a seguire, in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

**2. Ambito 1** (via degli Ulivi)

Potenzialità edificatoria: è ammesso l'incremento del volume esistente fino al raggiungimento di una SL pari a 80 mq

Altezza del fronte: preesistente

Altezza dell'edificio: preesistente

Altezza urbanistica: 3,00 m

Destinazioni ammesse: residenziale (100%)

Modalità attuativa: PdCc

Standard indotto: secondo articolo 23 delle presenti Norme

Standard di qualità: 10% SL

Altre norme: l'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione di opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio

**3. Ambito 2** (via degli Ulivi)

Potenzialità edificatoria: 500,00 mc

Altezza del fronte: un piano fuori terra

Altezza dell'edificio: un piano fuori terra

Altezza urbanistica: 3,00 m

Destinazioni ammesse: residenziale (100%)

**Modalità attuativa:** PdCc

**Standard indotto:** secondo articolo 23 delle presenti Norme

**Standard di qualità:** 200% SL di nuova realizzazione

**Altre norme:** l'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione di opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio



**Art. 38** AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ARTIGIANALE/INDUSTRIALE):

NORMA GENERALE

- 1.** Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno 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, alle indicazioni 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.
- 4.** Si richiede la valutazione del contesto urbanistico e delle destinazioni d'uso adiacenti per un migliore inserimento delle attività produttive previste.
- 3.** 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.
- 4.** Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
  - 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 DM 05/02/98;
  - attività di decappaggio dei metalli;
  - attività di burattatura;
  - centrali termoelettriche;
  - impianti e laboratori nucleari;
  - autodemolizioni.
- 5.** Tali disposti non si applicano negli ambiti produttivi oggetto di convenzione urbanistica stipulata in data antecedente all'adozione delle presenti Norme.
- 5.** Si richiama l'articolo 2.7.3 del Regolamento Locale d'Igiene che consente l'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme 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
- 6.** 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.

**7.** In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive (l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni) e da una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto. Le essenze arboree/arbustive dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.

**8.** Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni di cui all'articolo 4 delle presenti Norme. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

**9.** E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici residenziali prospicienti a spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, l'individuazione della localizzazione dei condizionatori.

**10.** Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

**11.** Per le aree a destinazione prevalentemente produttiva, al fine della rimodellazione e riqualificazione delle scarpate poste a confine degli ambiti produttivi stessi, è concessa l'utilizzazione di una fascia non superiore a 15,00 metri (a partire dal confine) esterna alla zona produttiva, indipendentemente dalla destinazione urbanistica attribuita dal Piano delle Regole.

**12.** In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale si dovrà valutare la creazione di sistemi di copertura, dove possibile, a verde estensivo (verde pensile a prato a bassa manutenzione) qualora in accordo anche con il parere della competente Soprintendenza.

## Art. 39 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (P1)

### 39.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

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 in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

### 39.2 Indici

|                         |   |       |       |
|-------------------------|---|-------|-------|
| Volume                  | IT  | mc/mq |       |
|                         | IF  | mc/mq |       |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |       |
| SL                      | IT  | mq/mq |       |
|                         | IF  | mq/mq | 0,75  |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |       |
| SCOP                    | IC  | % ST  |       |
|                         |   | % SF  | 0,50  |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150   |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50    |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33    |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |       |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     |       |
|                         | SA  | %     |       |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |       |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | 10,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00  |

### 39.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |       | Modalità d'intervento |         |     |     |     |    |      |        | Servizi pubblici |      |        |      |               |      |                  |      |   |    |   |    |
|----------------------------------|---|--------------|-------|-----------------------|---------|-----|-----|-----|----|------|--------|------------------|------|--------|------|---------------|------|------------------|------|---|----|---|----|
|                                  |   | QM           | SDM   | MS                    | RRC     | RE  | RU  | A   | CD | NC   | PA     |                  | PdCc |        |      | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |      |   |    |   |    |
|                                  |   | % Vo SL      | mq SL |                       |         |     |     |     |    |      | a)     | b)               | c)   | b)     | d)   | b)            | e)   |                  |      |   |    |   |    |
|                                  |   |              |       |                       |         |     |     |     |    |      | mq/ab. | % SL             | % a) | mq/ab. | % SL | % c)          | % SL | % d)             | a.u. | I | II |   |    |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | A     | 10                    | 150 at  | PdC | PdC | PdC | PL | PdC  | PdC    | PdC              | 30   | \      | 100  | \             | \    | \                | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | A     | P                     | \       | PdC | PdC | PdC | PL | \    | \      | \                | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \ | \  |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | A     | 20                    | 150 at  | PdC | PdC | PdC | PL | PdC  | PdCc   | PdCc             | \    | 100    | 100  | \             | 100  | 100              | \    | \ | A  | A | NA |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A     | 20                    | 150 at  | PdC | PdC | PdC | PL | PdC  | PdCc   | PdCc             | \    | 100    | 100  | \             | 100  | 100              | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | A     | 40                    | 1500 at | PdC | PdC | PdC | PL | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 100    | 50   | \             | 100  | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A     | 20                    | 500 at  | PdC | PdC | PdC | PL | PdCc | PdCc   | PdCc             | \    | 150    | 50   | \             | 150  | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A     | 100                   | \       | PdC | PdC | PdC | PL | PdC  | PdC    | PdCc             | \    | 20     | 50   | \             | 20   | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | A     | 100                   | \       | PdC | PdC | PdC | PL | PdC  | PdC    | PdCc             | \    | 20     | 50   | \             | 20   | 50               | \    | \ | A  | A | NA |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -     | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - |    |   |    |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
| Attività agrituristica           | 6f  | NA           | -     | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - |    |   |    |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | NA    | -                     | -       | -   | -   | -   | -  | -    | -      | -                | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A     | 100                   | \       | PdC | PdC | PdC | PL | PdC  | PdC    | PdC              | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \ |    |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

at: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

**Art. 40 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO IN ITINERE (P3)**

**40.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali**

- 1.** Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato.
- 2.** Per ogni ambito soggetto ai disposti di cui al presente articolo sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alla relativa convenzione fino al termine di scadenza ivi definito. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione.
- 3.** Le presenti Norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche, ovvero qualora siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.
- 4.** Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

**40.2 Indici**

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq | *    |
|                         | IF  | mc/mq | *    |
|                         | Volume predefinito                          | mc    | *    |
| SL                      | IT  | mq/mq | *    |
|                         | IF  | mq/mq | *    |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    | *    |
| SCOP                    | IC  | % ST  | *    |
|                         |   | % SF  | *    |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     |      |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     | *    |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | *    |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |

\* Secondo quanto stabilito da ogni singola convenzione urbanistica

**40.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici**

- 1.** Valgono i contenuti definiti da ogni singola convenzione urbanistica.

**Art. 41 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE-FLOROVIVAISTICA (CF)**

**41.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali**

**1. Sono ambiti territoriali destinati all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura specializzata in colture vivaistiche, in cui prevale la commercializzazione di prodotti attinenti all'arredo di giardini o spazi esterni agli edifici.**

**41.2 Indici**

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq |      |
|                         | IF  | mc/mq |      |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |      |
| SL                      | IT  | mq/mq |      |
|                         | IF  | mq/mq | 0,05 |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |      |
| SCOP                    | IC  | % ST  |      |
|                         |   | % SF  | 0,40 |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     |      |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | 7,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |

**1. Il rapporto di copertura dei serbatoi idrici e dei ricoveri per macchine ed attrezzature agricole non potrà superare complessivamente il 10% della SF.**

### 41.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |       | Modalità d'intervento |        |     |     |     |    |      | Servizi pubblici |      |      |        |      |      |               |      |                  |   |    |   |    |   |
|----------------------------------|---|--------------|-------|-----------------------|--------|-----|-----|-----|----|------|------------------|------|------|--------|------|------|---------------|------|------------------|---|----|---|----|---|
|                                  |   | QM           | SDM   | MS                    | RRC    | RE  | RU  | A   | CD | NC   | PA               |      |      | PdCc   |      |      | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |   |    |   |    |   |
|                                  |   |              |       |                       |        |     |     |     |    |      | a)               | b)   | c)   | b)     | d)   | b)   | e)            |      |                  |   |    |   |    |   |
|                                  |   | % Vo SL      | mq SL |                       |        |     |     |     |    |      | mq/ab.           | % SL | % a) | mq/ab. | % SL | % c) | % SL          | % d) | a.u.             | I | II |   |    |   |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - |    |   |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - |    |   |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - |    |   |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | A     | 10                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdCc | PdCc             | PdCc | \    | \      | \    | 30   | \             | 100  | \                | \ | A  | A | NA |   |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | A     | 10                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdCc | PdCc             | PdCc | \    | \      | \    | \    | 100           | 50   | \                | \ | A  | A | NA |   |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | A*    | 50                    | \      | PdC | PdC | PdC | \  | PdCc | PdCc             | PdCc | \    | \      | \    | \    | 100           | 50   | \                | \ | A  | A | NA |   |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Deposito a cielo aperto                         | 5f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | \  | PdC  | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \    | \             | \    | \                | \ | \  | \ | \  | \ |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | \  | PdC  | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \    | \             | \    | \                | \ | \  | \ | \  | \ |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -    | -             | -    | -                | - | -  | - | -  |   |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

\*: solo per gli ambiti siglati con la lettera "A"

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

## Art. 42 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-ALBERGHIERA (T1)

### 42.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente turistico-alberghiere delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.

### 42.2 Indici

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Volume                  | IT  | mc/mq | 1,50 |
|                         | IF  | mc/mq |      |
|                         | Volume predefinito                          | mc    |      |
| SL                      | IT  | mq/mq |      |
|                         | IF  | mq/mq |      |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |      |
| SCOP                    | IC  | % ST  |      |
|                         |   | % SF  |      |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150  |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50   |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33   |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |      |
| Incremento lotti saturi | SL  | %     | 10   |
|                         | SA  | %     |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio                  | m     | 7,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00 |



### 42.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |       | Modalità d'intervento |        |     |     |     |    |    | Servizi pubblici |      |      |        |      |               |      |                  |      |   |    |   |    |    |
|----------------------------------|---|--------------|-------|-----------------------|--------|-----|-----|-----|----|----|------------------|------|------|--------|------|---------------|------|------------------|------|---|----|---|----|----|
|                                  |   | QM           | SDM   | MS                    | RRC    | RE  | RU  | A   | CD | NC | PA               |      | PdCc |        |      | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |      |   |    |   |    |    |
|                                  |   | % Vo SL      | mq SL |                       |        |     |     |     |    |    | a)               | b)   | c)   | b)     | d)   | b)            | e)   |                  |      |   |    |   |    |    |
|                                  |   |              |       |                       |        |     |     |     |    |    | mq/ab.           | % SL | % a) | mq/ab. | % SL | % c)          | % SL | % d)             | a.u. | I | II |   |    |    |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |    |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |    |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |   |    |    |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | A     | 20                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | 30   | \      | 100  | \             | \    | \                | \    | \ | A  | A | NA |    |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | A     | P                     | \      | PdC | PdC | PdC | PL | \  | \                | \    | 30   | \      | 100  | \             | \    | \                | \    | \ | A  | A | NA |    |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
|                                  | Condotel  | 2c           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | A     | 20                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A     | 10                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A     | 20                    | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 150    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A     | 10                    | 250 at | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 20     | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -     | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - |    |    |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f           | NA    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | - | -  |    |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | A     | 30                    | 300 at | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 200    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | A | A  | NA |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A     | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \ | \  | \  |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

at: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

## Art. 43 AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA: CAMPEGGI (CA1)

### 43.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività ricettive all'aria aperta (campeggi) in cui si prevede lo sviluppo funzionale delle singole realtà, compatibilmente con l'assetto urbanistico ed la salvaguardia ambientale del sistema di contesto.
2. La principale normativa di riferimento per gli ambiti di cui al presente articolo è la LR 27/2015.

### 43.2 Indici

1. La disciplina degli ambiti di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 15/07, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 42 della LR 27/2015, è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non prevalente del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
3. Gli allestimenti fissi non potranno avere una SL superiore a 40 mq cadauno e potranno essere aggregati in un numero non superiore a 3. La dimensione minima delle piazzole dovrà essere di 45 mq; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al 50% della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, *mobilhome* o *maxicaravan*, a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione, non abbiano alcun collegamento permanente al terreno e che gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
5. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati, senza preventiva richiesta di titolo abilitativo, pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 mq e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.
6. Gli uffici direzionali connessi alle attività, i servizi in generale riservati ai turisti ospitati, nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio alimentare e di articoli vari, i bar, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq, comprensivo della SL preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme. Gli edifici di cui al presente comma devono avere altezza del fronte non superiore a 4,00 m; l'altezza massima degli edifici è fissata in 5,34 m; l'altezza urbanistica degli stessi è pari a 3,00 m. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme che presentino parametri d'altezza (del fronte e massima) maggiori di quelli definiti, è consentito il mantenimento dei valori preesistenti.

### 43.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |      | Modalità d'intervento |        |     |     |     |    |     | Servizi pubblici |      |      |        |      |               |      |                  |      |   |    |    |    |
|----------------------------------|---|--------------|------|-----------------------|--------|-----|-----|-----|----|-----|------------------|------|------|--------|------|---------------|------|------------------|------|---|----|----|----|
|                                  |   | QM           | SDM  | MS                    | RRC    | RE  | RU  | A   | CD | NC  | PA               |      | PdCc |        |      | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |      |   |    |    |    |
|                                  |   | % Vo SL      | mqSL |                       |        |     |     |     |    |     | a)               | b)   | c)   | b)     | d)   | b)            | e)   |                  |      |   |    |    |    |
|                                  |   |              |      |                       |        |     |     |     |    |     | mq/ab.           | % SL | % a) | mq/ab. | % SL | % c)          | % SL | % d)             | a.u. | I | II |    |    |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | A    | 20                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \  |    |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | A    | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \  |    |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | A    | 20                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \  |    |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A    | 10                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | A    | 20                    | 600 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A    | 20                    | 200 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \  |    |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A    | 10                    | 250 at | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC              | PdC  | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - |    |    |    |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -   | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | A    | 20                    | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL  | PL               | PL   | \    | 200    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | NA | NA | NA |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A    | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL  | PL               | PL   | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \  | \  |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

#### 43.4 Altre norme

- 1.** I complessi ricettivi all'aria aperta devono essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni allestimento fisso.
- 2.** All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona.
- 3.** Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella degli ambiti di cui al presente articolo dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona, per una profondità minima di 3,00 m; essa dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto di altezza non superiore a 50 cm, sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo, a supporto di rete metallica, per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.
- 4.** E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m.
- 5.** Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 6.** In sede di richiesta di titolo abilitativo è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

Art. 44 AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA: CAMPEGGI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O  
TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO IN ITINERE (CA2)

44.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali destinati ad attività ricettiva all'aria aperta (campeggi) già vincolati da specifica convenzione urbanistica o atto d'obbligo definiti in sede di pianificazione attuativa ovvero in sede di rilascio di titolo abilitativo convenzionato.
2. Per ogni ambito di cui al presente articolo sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) definite dalle specifiche convenzioni o dagli atti d'obbligo fino ai termini di scadenza puntualmente definiti. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento della stipula delle convenzioni o degli atti d'obbligo.
3. Le presenti Norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento, oppure successivamente alla decadenza dei termini di vigenza convenzionali, ovvero qualora siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

44.2 Indici

1. La disciplina degli ambiti di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 27/2015, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 42 della LR 27/2015 è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
3. Gli allestimenti fissi non potranno avere una SL superiore a 40 mq cadauno e potranno essere aggregati in un numero non superiore a 3. La dimensione minima delle piazzole dovrà essere di 45 mq; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al 50% della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, *mobilhome* o *maxicaravan*, a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione, non abbiano alcun collegamento permanente al terreno e che gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
5. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati, senza preventiva richiesta di titolo abilitativo, pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 mq e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.
6. Gli uffici direzionali connessi alle attività, i servizi in generale riservati ai turisti ospitati, nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio alimentare e di articoli vari, i bar, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq, comprensivo della SL preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme. Gli edifici di cui al presente comma devono avere altezza del fronte non superiore a 4,00 m; l'altezza massima degli edifici è fissata in 5,34 m; l'altezza urbanistica degli stessi è pari a 3,00 m. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme che presentino parametri d'altezza (del fronte e massima) maggiori di quelli definiti, è consentito il mantenimento dei valori preesistenti.

### 44.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |      | Modalità d'intervento |        |     |     |     |    |    | Servizi pubblici |      |      |        |      |               |      |                  |      |   |    |    |    |    |
|----------------------------------|---|--------------|------|-----------------------|--------|-----|-----|-----|----|----|------------------|------|------|--------|------|---------------|------|------------------|------|---|----|----|----|----|
|                                  |   | QM           | SDM  | MS                    | RRC    | RE  | RU  | A   | CD | NC | PA               |      | PdCc |        |      | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |      |   |    |    |    |    |
|                                  |   | % Vo SL      | mqSL |                       |        |     |     |     |    |    | a)               | b)   | c)   | b)     | d)   | b)            | e)   |                  |      |   |    |    |    |    |
|                                  |   |              |      |                       |        |     |     |     |    |    | mq/ab.           | % SL | % a) | mq/ab. | % SL | % c)          | % SL | % d)             | a.u. | I | II |    |    |    |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |    |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |    |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |    |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | A    | 20                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PL | PL               | PL   | 30   | \      | 100  | \             | \    | \                | \    | \ | NA | NA | NA |    |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | A    | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | \  | PL | PL               | PL   | 5 pt | \      | 100  | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \  | \  |    |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | A    | 20                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | NA | NA | NA |    |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | A    | 10                    | 150 at | PdC | PdC | PdC | \  | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | NA | NA | NA |    |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | A    | 20                    | 600 at | PdC | PdC | PdC | \  | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | NA | NA | NA |    |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | A    | 20                    | 200 at | PdC | PdC | PdC | \  | PL | PL               | PL   | \    | 150    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | \  | NA | NA | NA |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | A    | 10                    | 250 at | PdC | PdC | PdC | \  | PL | PL               | PL   | \    | 100    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | NA | NA | NA |    |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
| Deposito a cielo aperto          | 5f  | NA           | -    | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  |    |    |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f           | NA   | -                     | -      | -   | -   | -   | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  | -  | -  |    |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | A    | 20                    | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | 200    | 50   | \             | \    | \                | \    | \ | NA | NA | NA |    |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | A    | 100                   | \      | PdC | PdC | PdC | PL | PL | PL               | PL   | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  | \  | \  |    |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

pt: presenza turistica

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per

tutte le destinazioni e senza opere per le

destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso

da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità

dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma

della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione -

obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

#### 44.4 Altre norme

- 1.** I complessi ricettivi all'aria aperta devono essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni allestimento fisso.
- 2.** All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona.
- 3.** Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella degli ambiti di cui al presente articolo dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona, per una profondità minima di 3,00 m; essa dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto di altezza non superiore a 50 cm, sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo, a supporto di rete metallica, per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.
- 4.** E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m.
- 5.** Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 6.** In sede di richiesta di titolo abilitativo è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

## Art. 45 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (DC)

### 45.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

**1.** Con gli ambiti di cui al presente articolo il PGT individua le aree comprendenti le attrezzature per la vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA.

### 45.2 Norme per i nuovi distributori di carburante: piano di localizzazione

**1.** La destinazione d'uso "4g – Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale, fatte salve le aree indicate al successivo comma 4. 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 LR 06/2010.

**2.** L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della LR 06/10, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della LR 06/10, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della LR 06/10 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal RR 24 aprile 2006, n. 7. Contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.

**6.** 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.

**3.** 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 potrà 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.

**4.** Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF, 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.

**5.** 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 RR 24 aprile 2006, n. 7 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e ss. mm. e ii. e dal Codice della strada.

**6.** 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 4 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.

**7.** 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.

**8.** Parametri edilizi:

- RC: 20% della superficie del lotto.
- Distanza dai confini: non inferiore a 5,00 m.
- Distanza da altri edifici: non inferiore a 10,00 m.  
(ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti.)

**9.** I tunnel degli impianti di autolavaggio costituiscono volume tecnologico e non incidono sulla determinazione della superficie coperta.

**10.** Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato. E' vietata l'installazione di impianti di autolavaggio autonomi dagli impianti di distribuzione carburante.

## Art. 46 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI EXTRAURBANI

### 46.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

- 1.** Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di Piano nell'ambito delle Aree agricole di salvaguardia, Aree di salvaguardia e Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica di cui ai successivi articoli e, dove previsto, negli Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- 2.** Le aree di cui al comma precedente sono da considerarsi aree agricole ai sensi del DM 2/04/68, n. 1444, a cui si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii. limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola ricomprese in Aree di salvaguardia e in Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica. Per le Aree agricole di salvaguardia si applica quanto previsto al relativo articolo delle presenti Norme.
- 3.** Per la destinazione d'uso degli immobili negli ambiti di cui al precedente comma 1 (e negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica) fa fede l'accatastamento alla data d'adozione delle presenti Norme.
- 4.** Per la destinazione d'uso degli immobili realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore della LR 93/1980 fa fede la destinazione d'uso esistente.
- 5.** Per gli ambiti di cui al precedente comma 1, gli interventi previsti dagli specifici articoli di Norma sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati. Gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione, senza cambio di destinazione d'uso.
- 6.** I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche degli ambiti di cui al comma 1, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
- 7.** Gli incrementi consentiti negli articoli successivi e relativi agli edifici extra-agricoli preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme non si applicano per gli edifici che hanno beneficiato degli incrementi consentiti dalla pianificazione urbanistica vigente nel Comune successivamente alla data del 24/04/2002.
- 8.** Per gli accessori extra-agricoli (preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme negli ambiti di cui al comma 1 e titolati come disposto dal precedente comma 3) è consentito esclusivamente il mantenimento dei valori stereometrici preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme, salvo progetti di contesto paesistico finalizzati alla riqualificazione degli stessi o loro trasferimento, anche con accorpamento all'edificio principale.
- 9.** Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli specifici. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.
- 10.** In tutti gli edifici esistenti in Aree agricole di salvaguardia, Aree di salvaguardia, Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.
- 11.** Per la determinazione del peso insediativo, in tutti gli ambiti del PdR extraurbani esterni al Tessuto Urbano Consolidato gli indici di edificabilità assentiti nei successivi articoli si applicano sull'intera superficie aziendale di proprietà o in conduzione, anche sulla parte eventualmente interessata da ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. In ogni caso, per l'ubicazione di fabbricati e manufatti realizzabili in conformità alla specifica disciplina di ambito, dovrà essere rispettata la prevalente normativa degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- 12.** Nell'area di pertinenza degli edifici extra-agricoli, calcolata nella misura massima di otto volte la superficie coperta del fabbricato esistente in zona agricola, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto:

- a)** locali totalmente interrati da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura di 20,00 mq di superficie utile; la realizzazione di tali locali interrati è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzo dei fabbricati (sia fuori che entro terra) già esistenti sul fondo; non potranno essere autorizzati più interventi sulla stessa pertinenza;
- b)** piscine pertinenziali agli edifici residenziali già esistenti nell'area. In caso di ambiti non serviti dalla rete di smaltimento dei reflui urbani la realizzazione di piscine potrà essere ammessa solo nel caso in cui quest'ultime siano dotate di depurazione naturale (tipo *biolago*).
- Ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera b, del RR 03/2006, nelle zone agricole entro una fascia di 1 km dalla linea di costa non servita da pubblica fognatura, sono vietati gli scarichi sul suolo delle acque reflue provenienti dalle piscine pubbliche e private, ovvero i nuovi scarichi degli insediamenti isolati di carico organico < a 50 abitanti equivalenti. Soluzioni alternative potranno essere valutate nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e sanitaria. Per gli scarichi delle piscine collocate in zona agricola non servita da pubblica fognatura ed i nuovi scarichi sul suolo degli insediamenti isolati di carico organico < a 50 abitanti equivalenti, esterna alla fascia di 1 km dalla linea di costa, sono ammessi, previo rilascio dell'autorizzazione allo scarico da parte dell'Ente competente (Provincia).
- c)** autorimesse pertinenziali agli immobili già esistenti ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/1989, nella misura massima di 1,00 mq ogni 10,00 mc al lordo di quelle esistenti.

#### 46.2 Distanze

| Distanza da: | Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato                |   | Permesso di Costruire  |
|--------------|--|---|--|
|              | (esterni al comparto)  | (interni al comparto)                     |  |
| confini      | Mai < 5,00 m   | Secondo PA/PdCc                           | Mai < 5,00 m   |
| edifici      | Mai < 10,00 m  | Secondo PA/PdCc                           | Mai < 10,00 m  |
| strade       | Mai < 20,00 m (strade comunali)<br>Mai < 10,00 m (strade vicinali) | Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc | Mai < 20,00 m (strade comunali)<br>Mai < 10,00 m (strade vicinali) |

#### 46.3 Distanza da altri ambiti territoriali

| Destinazioni/attrezzature |                                      | Distanza da edifici residenziali sparsi | Distanza da residenze agricole | Distanza da ambiti a prevalente destinazione |                         |                     |
|---------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|--|-------------------------|---------------------|
|                           |                                      |   |                                | residenziale                                 | commerciale-direzionale | turistico-ricettiva |
| 6a                        | (silos)                              | 50 m                                    | 20 m                           | 50 m   | 50 m                    | 50 m                |
| 6b                        | allevamenti zootecnici familiari (*) | 50 m                                    | 20 m                           | 200 m (2)                                    | 200 m (2)               | 200 m (2)           |
| 6c                        | allevamenti zootecnici (*)           | 50 m (1)                                | 20 m                           | 200 m  | 200 m                   | 200 m               |
| 6d                        | allevamenti zootecnici (*)           | 50 m (1)                                | 20 m                           | 500 m  | 500 m                   | 500 m               |

#### Note:

- (\*) Compresa le relative concimaie e vasche di deiezione.
- (1) Per gli allevamenti di polli e suini si prescrive una distanza di almeno 100 m dagli edifici residenziali sparsi
- (2) Per gli allevamenti familiari fino a 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, 2 suini la distanza potrà essere ridotta a 150 m; per gli allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di 50 capi la distanza può essere ulteriormente ridotta a 50 m.

**1.** 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.

**2.** Per gli allevamenti esistenti sono ammessi ampliamenti soltanto nel rispetto delle distanze fissate per i nuovi allevamenti in relazione all'aumento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi.

**3.** Per quanto attiene a concimaie, vasche e lagune per la raccolta di deiezioni animali si rinvia espressamente a quanto previsto dal Titolo III, Capitolo 10, punto 3.10.4 del Regolamento Locale d'Igiene.

#### 46.4 Recinzioni, muri di sostegno

- 1.** Sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse in muratura (o altro materiale simile).
- 2.** Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno ammesse recinzioni alle aree di stretta pertinenza in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m. Quanto concesso al presente comma del presente punto dovrà essere limitato all'area cortiliva necessaria ad esigenze di sicurezza opportunamente motivate.
- 3.** La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in legno tondi (di altezza non superiore a 1,50 m) collegati da fili di ferro e/o rete metallica.
- 4.** Le recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto devono essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegati al PGT).
- 5.** Con riferimento ai precedenti commi del presente punto, sono ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente. Soluzioni diverse possono comunque essere autorizzate in esito ad un parere positivo della Commissione del paesaggio.
- 6.** Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali deve essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada. In caso di comprovata impossibilità del rispetto della distanza di cui sopra (1,00 m) è ammessa deroga da parte dell'Ente proprietario della strada.
- 7.** L'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 2,00 m mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m.

#### 46.5 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) valgono le seguenti prescrizioni particolari.
- 2.** Deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate.
- 3.** Gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti Norme non potranno essere interessati da edificazione alcuna.
- 4.** E' prescritta la salvaguardia o il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, dell'apparato decorativo originario, degli aspetti cromatici originari o tradizionali.
- 5.** Le tessiture murarie dei fabbricati dovranno essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale.
- 6.** Dovranno essere salvaguardate le inferriate originarie; i serramenti saranno ammessi in legno al naturale o dipinto o in ferro a sezione limitata.
- 7.** Viene prescritto il rispetto della composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno, al naturale o dipinto.

**8.** Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi.

**9.** E' vietato il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale, così come la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.

#### 46.6 Disposizioni specifiche per le aree agricole e agricole di salvaguardia

**1.** Nelle aree agricole e nelle aree agricole di salvaguardia il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente:

**a)** all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., a titolo gratuito ai sensi dell'art. 60, comma 1, lettera a) della medesima;

**b)** al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici, e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

**c)** limitatamente ai terreni dei Comuni indicati nella tabella allegata alla LR 19 novembre 1976, n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10 maggio 1976, n. 352, e all' art. 8, numero 4, della LR sopraccitata, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione per tutti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 59 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

**2.** Il titolo abilitativo è tuttavia subordinato:

**a)** alla presentazione al Comune di un atto d'impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio della attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di area riguardante la porzione interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

**b)** all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

**c)** limitatamente ai soggetti di cui al comma 1, lettera b) del presente punto, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

**3.** Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto, è fatta specifica menzione nel provvedimento di permesso.

**4.** Il Comune deve rilasciare, contestualmente all'atto di permesso, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

**5.** Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique, verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile. Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionali rientra nel computo per la verifica del rapporto di copertura.

**6.** 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.

**7.** La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone.

**7.** Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata. Le specie vegetali autoctone costituenti la sunnominata fascia di ricontestualizzazione dovranno avere altezza minima di 2,00 m fuori terra.

**8.** Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio agronomico e idrogeologico e se comportano scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.

**9.** Il titolo abilitativo per gli immobili extra-agricoli in ambito agricolo o agricolo di salvaguardia, nonché per la sola ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazione 1c e 5a, può essere rilasciata anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

**10.** E' vietata la realizzazione di nuove cave.

**11.** E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici residenziali prospicienti spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, l'individuazione della localizzazione degli eventuali condizionatori.

46.7 Interventi su edifici in aree agricole di salvaguardia non adibiti all'uso agricolo e loro pertinenze

**1.** Per gli edifici che possono intendersi non adibiti ad uso agricolo si deve dimostrare almeno una delle seguenti condizioni:

**a)** dismissione dei fabbricati e dell'attività agricola a cui erano funzionali (anche solo come residenza) da almeno 5 anni;

**b)** proprietà del bene pervenuta al richiedente non imprenditore in seguito a denuncia di successione.

**2.** Per gli interventi sugli edifici di cui al precedente comma non si applicano i disposti di cui all'articolo 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., anche nel caso in cui essi riguardino ristrutturazioni o ampliamenti eventualmente assentiti dalla normativa di Piano.

**3.** Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme non riconosciuti graficamente nelle tavole del PdR sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione.

**4.** Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme non più adibiti ad uso agricolo e con funzione diversa da quella residenziale, sono ammessi esclusivamente interventi conservativi.

**5.** Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso da funzione diversa dalla residenza a funzione residenziale.

**6.** In tutti gli edifici esistenti in zona agricola è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.

46.8 Norme per un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati

**1.** E' consentita la realizzazione di nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del Piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi mediante Permesso di Costruire, coerentemente alle caratteristiche tipologiche, costruttive, di utilizzo di materiali, di finitura, del contesto, nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

- 2.** La progettazione di nuovi edifici o manufatti e delle sistemazioni esterne deve considerare le caratteristiche delle preesistenze (storiche e non), le forme poderali ed il loro orientamento. Si obbliga a tener debito conto di materiali, colori, coperture e pendenza delle falde, nel rispetto della tradizione costruttiva locale. In sede di rilascio dell'atto autorizzativo è possibile che siano definiti obblighi particolari nel merito degli allineamenti planimetrici ed altimetrici, con riferimento alle preesistenze (edili o naturali), nonché al sistema naturale o urbanistico del contesto.
- 3.** Ogni intervento assentibile dovrà garantire:
- a)** il mantenimento e la conservazione delle tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario e naturale, nonché delle memorie storiche e monumentali;
  - b)** il mantenimento e la conservazione delle trame vegetazionali ed arboree esistenti;
  - c)** il rispetto delle visuali e dei punti panoramici definiti dall'analisi paesistica del PGT, ovvero emergenti da successiva verifica *in situ* da parte degli Uffici comunali.
- 4.** Per gli edifici e gli spazi esterni si prescrive il mantenimento, la salvaguardia ed il ripristino di tutti gli elementi significativi presenti. In particolare: manufatti in pietra, inferriate e ringhiere di pregio storico o formale, elementi architettonici e costruttivi caratterizzanti, apparato decorativo originario. Tutte le sovrastrutture con carattere precario non costituenti parte originaria degli edifici dovranno essere rimosse.
- 5.** Gli interventi specificamente ammessi dovranno rispettare le prescrizioni di seguito formulate.
- a)** Le murature dovranno essere realizzate in pietra o laterizio. Dovranno essere intonacate al civile con rasatura finale in malta o grassello di calce con pigmenti di origine minerale. La tessitura dei muri in pietra potrà essere lasciata a vista. Non è ammessa la finitura delle facciate parzialmente ad intonaco e parzialmente a vista. Per le facciate esterne è fatto divieto il rivestimento con ceramiche, latta, listelli in cotto.
  - b)** L'eventuale apertura di nuove finestre o accessi dovrà rispettare l'allineamento con la composizione originaria delle forometrie. Le stereometrie delle nuove aperture dovranno conformarsi alle proporzioni della tradizione edilizia rurale locale. I serramenti potranno essere esclusivamente in legno al naturale ovvero in ferro micaceo a sezione ridotta. Per la protezione delle aperture è consentita la posa di inferriate a disegno semplice o che, comunque, si attengano alle caratteristiche compositive della tradizione edilizia locale, rurale o di matrice dei nuclei d'antica formazione. Per gli oscuri sono ammesse esclusivamente ante in legno. E' vietato l'impiego di tapparelle, serramenti in alluminio o rivestiti in pvc, cornici in marmo (o altro materiale) di spessore ridotto.
  - c)** Le coperture degli edifici dovranno essere costituite da struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. Le coperture, per pendenze e geometrie, dovranno essere in assonanza con la tradizione edilizia locale, rurale o di matrice dei nuclei d'antica formazione. Gli aggetti, ammessi unicamente in riferimento alla sporgenza delle gronde, non potranno superare il metro, misurato come distanza fra la proiezione ortogonale dell'estremo esterno delle gronde ed il limite di facciata esterno della parete su cui la gronda s'affaccia. La lattoneria, per gronde o di protezione, dovrà essere in rame ovvero in altro materiale non riflettente. Non sono ammessi abbaini o lucernari. Le coperture piane sono ammesse esclusivamente per i locali interrati eventualmente assentiti, purché con sovrastante riporto di terreno e vegetazione. E' comunque vietato l'impiego, per la copertura, di *eternit*, *ondolux*, lamiera, manti bituminosi.
  - d)** E' vietata la costruzione di strutture aperte (scale esterne, tettoie, aggetti in generale, ecc.), anche a sbalzo, se non al fine di riproporre elementi originari non più presenti. In tal caso, dovrà essere dimostrata la preesistenza degli elementi da reintrodurre che siano appartenuti al disegno originale del primo impianto dell'edificio.
  - e)** Le pavimentazioni esterne dovranno essere costituite da acciottolato ovvero pietra locale a spacco. E' ammessa la posa di mattonelle in cotto esclusivamente per la pavimentazione di portici e logge, nel limite della superficie

coperta del fabbricato. Ogni altro materiale è vietato. E' vietata altresì la pavimentazione di spazi di pertinenza originariamente in manto erboso o coltivato.

- f)** Deve essere perseguito l'obiettivo di tutela degli spazi esterni di pertinenza, sia dal punto di vista del rispetto degli elementi naturali, sia per quanto attiene al decoro paesistico dei luoghi. In particolare è vietata ogni forma di deposito di materiale non collegabile all'attività agricola o boschiva.



## Art. 47 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (AAS)

### 47.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

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. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le Aree agricole 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. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 del LR 12/05 e ss. mm. e ii. (in assenza di vincolo paesaggistico).

### 47.2 Indici

|                         |  |       | Destinazioni (articolo 19 NTA) |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------|--|-------|--------------------------------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|
|                         |  |       | 1b                             | 1c     | 5a (p) | 5a (a) | 6a   | 6b   | 6c   | 6d   | 6e   | 6f   |
| Volume                  | IT                                       | mc/mq |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | IF                                       | mc/mq | 0,02                           |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | Volume predefinito                       | mc    |                                |        |        |        |      |      |      |      |      | P    |
| SL                      | IT                                       | mq/mq |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | IF                                       | mq/mq |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | Superficie lorda predefinita             | mq    |                                |        | P      | P      |      |      |      |      |      |      |
| SCOP                    | IC                                       | % ST  |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         |  | % SF  |                                |        |        |        | 0,05 | 0,05 | 0,05 | P    | 0,10 |      |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20     | % SL  | 100                            | 100    | 100    |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20            | % SL  | 50                             | 50     | 50     |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse    | % SL  | 33                             | 33     | 33     |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA4, p. 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
| Incremento lotti saturi | SL                                       | %     |                                | comma3 |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA                                       | %     |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                  | m     |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio               | m     | 7,00                           | 7,00   | 7,00   | 7,00   | 7,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                 | m     | 3,00                           | 3,00   | 3,00   | 3,00   | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |

P: valori preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme

1. Gli indici ed i parametri definiti nella tabella di cui al presente punto per la destinazione 1c afferiscono agli immobili appositamente contrassegnati, presso le cartografie operative del PdR, con lettera "r" (residenze extra-agricole) o con simbologia "aa▲" (aziende agricole dismesse).
2. Gli indici ed i parametri definiti nella tabella di cui al presente punto per la destinazione 5a afferiscono agli immobili appositamente contrassegnati, presso le cartografie operative del PdR, con lettera "p" (produttivo extra-agricolo: artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero) o con lettera "a" (accessori extra-agricoli).
3. Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, comprese le parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme:
  - a) fino a 500 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 20%;
  - b) da 501 a 1.000 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 10%;
  - c) oltre 1.001 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 5%.
4. Per gli edifici di almeno 40 mq SL viene riconosciuta una soglia minima di incremento di 40 mq, nel caso l'applicazione degli indici sopra riportati consenta ampliamenti inferiori a 40 mq.
5. I limiti stabiliti dalla precedente tabella ovvero dall'applicazione del precedente 4 comma non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

- 6.** Nel computo della superficie aziendale, possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali extraurbani, applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree agricole di salvaguardia.
- 7.** Per le destinazioni 6a, 6b, 6c e 6e è obbligatorio presentare il Piano di sviluppo aziendale contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.
- 8.** Per le aziende agricole dismesse è consentito il recupero della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti Norme.
- 9.** Per le aziende agricole esistenti e già insediate con edifici agricoli alla data d'adozione delle presenti Norme e per le strutture agricole (6a) totalmente interrato, i parametri relativi a volume, SL, SCOP stabiliti dalla precedente tabella possono essere oggetto di incremento, o di nuova realizzazione interrato fino ai limiti stabiliti dall'articolo 59, commi 3, 4, 4 bis, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

#### 47.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

- 1.** Gli edifici preesistenti che risultino essere in contrasto con le valenze ambientali e paesistiche dei luoghi, nonché in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, potranno essere traslati entro un raggio di 80 m dal sedime preesistente, in modo da ottenere un miglior inserimento paesistico.
- 2.** Gli accessori e le pertinenze preesistenti in un raggio di 80 m dall'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti in accorpamento all'edificio principale stesso.
- 3.** I complessi edilizi costituiti da più edifici, con distanza intercorrente i singoli edifici non superiore a 20 m, possono essere considerati come unico edificio sul quale applicare la percentuale dell'incremento volumetrico. In particolare, è consentito localizzare l'incremento volumetrico complessivo su uno o più edifici costituenti il complesso edilizio.
- 4.** Per l'edificio cerchiato e identificato con il n. **1** presso le cartografie operative del PdR, qualora sia richiesta la realizzazione di autorimesse interrate, si prevede l'apposizione di vincolo di pertinenzialità e l'obbligo di realizzare l'ampliamento stradale che verrà stabilito in fase di convenzionamento.
- 5.** Per l'edificio cerchiato e identificato con il n. **2** presso le cartografie operative del PdR, si prevede la possibilità di ampliare la SL esistente del 50% attraverso un PdC convenzionato e, oltre agli standard dovuti, si chiede una quota aggiuntiva totalmente monetizzabile di servizi pubblici di qualità pari al 200% della SL di nuova realizzazione. Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio.
- 6.** Per l'edificio cerchiato ed identificato con il n. **3** presso le cartografie operative del PdR, ogni intervento ammesso è attuabile mediante permesso di costruire convenzionato. Il relativo atto d'obbligo, in conformità ai disposti di cui all'articolo 46 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., deve prevedere la messa in sicurezza dei luoghi, anche esterni al comparto, secondo le prescrizioni contenute nello Studio Geologico comunale, nonché esplicitare che l'eventuale inizio lavori delle opere previste sul fabbricato deve essere subordinato al collaudo favorevole delle opere di messa in sicurezza predette. All'atto d'obbligo deve essere allegato il progetto esecutivo delle opere di messa in sicurezza del versante.



## Art. 48 AREE DI SALVAGUARDIA (AS)

### 48.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

**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). Tali aree sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DI n. 1444 del 02/04/1968, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

**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.** Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 del LR 12/05 e ss. mm. e ii. (in assenza di vincolo paesaggistico).

### 48.2 Indici

|                         |  |       | Destinazioni (articolo 19 NTA) |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------|--|-------|--------------------------------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|
|                         |  |       | 1b                             | 1c     | 5a (p) | 5a (a) | 6a   | 6b   | 6c   | 6d   | 6e   | 6f   |
| Volume                  | IT                                       | mc/mq |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | IF                                       | mc/mq | 0,01                           |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | Volume predefinito                       | mc    |                                | P      |        |        |      |      |      |      |      | P    |
| SL                      | IT                                       | mq/mq |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | IF                                       | mq/mq |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | Superficie lorda predefinita             | mq    |                                |        | P      | P      |      |      |      |      |      |      |
| SCOP                    | IC                                       | % ST  |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         |  | % SF  |                                |        |        |        | 0,03 | 0,05 | 0,05 | P    | 0,10 |      |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20     | % SL  | 100                            | 100    | 100    |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20            | % SL  | 50                             | 50     | 50     |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse    | % SL  | 33                             | 33     | 33     |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA4, p. 8 art. 10.20 - corridoi alberghi | % SL  |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
| Incremento lotti saturi | SL                                       | %     |                                | comma5 |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | SA                                       | %     |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                  | m     |                                |        |        |        |      |      |      |      |      |      |
|                         | H2 - altezza dell'edificio               | m     | 7,00                           | 7,00   | 7,00   | 7,00   | 7,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                 | m     | 3,00                           | 3,00   | 3,00   | 3,00   | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |

P: valori preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme

**1.** In applicazione dell'indice fondiario definito per la destinazione 1b, ogni intervento non può comunque prevedere la realizzazione di volumetrie superiori a 500 mc per ogni singola azienda.

**2.** Le quote di SL edificabili in applicazione degli indici definiti per la destinazione 6a possono essere destinate esclusivamente alla realizzazione di insediamenti per la produzione legnosa.

**3.** Gli indici ed i parametri definiti nella tabella di cui al presente punto per la destinazione 1c afferiscono agli immobili appositamente contrassegnati, presso le cartografie operative del PdR, con lettera "r" (residenze extra-agricole) o con simbologia "aa▲" (aziende agricole dismesse).

**4.** Gli indici ed i parametri definiti nella tabella di cui al presente punto per la destinazione 5a afferiscono agli immobili appositamente contrassegnati, presso le cartografie operative del PdR, con lettera "p" (produttivo extra-agricolo: artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero) o con lettera "a" (accessori extra-agricoli).

**5.** Per gli edifici con destinazione residenziale extra-agricola, comprese le parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme:

**a)** fino a 500 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 20%;

**b)** da 501 a 1.000 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 10%;

- c)** oltre 1.001 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 5%.
- 6.** Per gli edifici di almeno 40 mq SL viene riconosciuta una soglia minima di incremento di 40 mq, nel caso l'applicazione degli indici sopra riportati consenta ampliamenti inferiori a 40 mq.
- 7.** E' consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo delle dimensioni di 3,00 m x 4,00 m, con altezza massima in media falda di 3,00 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui, aventi una superficie di almeno 10.000 mq. Le murature devono essere in pietrame con intonaco raso pietra e la copertura deve essere in legno con manto in coppi e sporti di gronda non superiori a 50 cm.
- 8.** Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali applicando a tali aree gli stessi indici previsti dal presente articolo.
- 9.** Per le aziende agricole dismesse è consentito il recupero della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti Norme.

#### 48.3 Interventi sugli edifici in aree di salvaguardia

- 1.** Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dalla attività agricola devono essere finalizzati al recupero ed al mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.
- 2.** Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione o all'ampliamento di strutture destinate all'attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, ecc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l'impiego di murature intonacate e tinteggiate nella gamma delle tonalità riportate al precedente articolo 21 e prevedere coperture a falde inclinate e, ad esclusione delle serre, l'impiego di manti di copertura in coppi. Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

#### 48.4 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

- 1.** Gli edifici preesistenti che risultano essere in contrasto con le valenze ambientali e paesistiche dei luoghi, nonché in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, potranno essere traslati in un raggio di 50 m dal sedime preesistente, in modo da ottenere un miglior inserimento paesistico.
- 2.** Gli accessori e le pertinenze preesistenti in un raggio di 50m dall'edificio principale possono essere demoliti e ricostruiti in accorpamento all'edificio principale stesso.
- 3.** I complessi edilizi costituiti da più edifici, con distanza intercorrente tra i singoli edifici non superiore a 20 m, possono essere considerati come unico corpo edilizio sul quale applicare la percentuale dell'incremento volumetrico prevista. E' consentito localizzare l'incremento volumetrico complessivo su uno o più edifici costituenti il complesso edilizio.
- 4.** Con perimetro tratteggiato e lettera "m", le tavole operative del PdR identificano gli ambiti montani non boscati all'interno dei quali:
- a)** è vietata la realizzazione di nuovi edifici;
- b)** non sono consentite operazioni di movimentazione terra, né la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti;
- c)** è consentita la recinzione delle proprietà esclusivamente utilizzando staccionate in legno con una altezza massima di 1,00 m, limitatamente ad una estensione pertinenziale pari a 1 mq di area per ogni 0,25 mc di volume già edificato;

- d)** sono consentite opere di recinzione o di sostegno dei terrazzamenti esistenti con murature in pietrame, a condizione che non superino l'altezza di 1,00 m e siano sviluppate parallelamente al fronte di terrazzamenti e mai, in ogni caso, ortogonalmente agli stessi;
- e)** le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili e restare aperte al pubblico transito;
- f)** è vietato l'ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura;
- g)** non è consentita l'apposizione di cartelli pubblicitari o manufatti analoghi, di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;
- h)** è vietata l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo;
- i)** è vietata l'asportazione delle alberature esistenti, mentre si raccomanda l'inserimento di nuovi soggetti arborei ed arbustivi;
- j)** non è consentito l'abbattimento di alberi aventi un diametro del tronco di almeno 20 cm misurato a 1,00 m dal terreno;
- k)** è consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili, solo se di iniziativa pubblica;
- l)** gli edifici esistenti a destinazione residenziale identificati nelle tavole operative del PdR potranno essere ampliati con un incremento volumetrico del 10% del volume preesistente alla data di adozione delle presenti Norme, esclusivamente per adeguamenti igienici e tecnologici.

### 48.5 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici | Ammissibilità                                   | Destinazioni |       | Modalità d'intervento |     |     |     |      |    |      | Servizi pubblici |      |      |        |      |               |      |                  |      |   |    |    |    |
|----------------------------------|---|--------------|-------|-----------------------|-----|-----|-----|------|----|------|------------------|------|------|--------|------|---------------|------|------------------|------|---|----|----|----|
|                                  |   | QM           | SDM   | MS                    | RRC | RE  | RU  | A    | CD | NC   | PA               |      | PdCc |        |      | Sp di qualità |      | Esecuzione opere |      |   |    |    |    |
|                                  |   | % Vo SL      | mq SL |                       |     |     |     |      |    |      | a)               | b)   | c)   | b)     | d)   | b)            | e)   |                  |      |   |    |    |    |
|                                  |   |              |       |                       |     |     |     |      |    |      | mq/ab.           | % SL | % a) | mq/ab. | % SL | % c)          | % SL | % d)             | a.u. | I | II |    |    |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b           | A     | P                     | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | PdC  | PdC              | \    | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c           | A     | P                     | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | PdCc | PdCc             | \    | \    | \      | \    | 30            | \    | 100              | \    | \ | A  | A  | NA |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Turistico                        | Albergo   | 2a           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Condhotel                                       | 2c           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Campeggio                                       | 2e           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Studio professionale                            | 3b           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a           | A     | P                     | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | \    | \                | \    | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Deposito a cielo aperto                         | 5f           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a           | A     | 100                   | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | \    | \                | \    | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b           | A     | 100                   | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | \    | \                | \    | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c           | A     | 100                   | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | \    | \                | \    | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d           | A     | P                     | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | \    | \                | \    | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e           | A     | 100                   | \   | PdC | PdC | PdC  | \  | \    | \                | \    | \    | \      | \    | \             | \    | \                | \    | \ | \  |    |    |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f           | A     | 100                   | \   | PdC | PdC | PdCc | \  | \    | PdCc             | \    | \    | \      | \    | 100           | 100  | \                | \    | A | A  | NA |    |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b           | NA    | -                     | -   | -   | -   | -    | -  | -    | -                | -    | -    | -      | -    | -             | -    | -                | -    | - | -  |    |    |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

## Art. 49 AREE DI MITIGAZIONE/PROTEZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA (AM)

### 49.1 Obiettivo del Piano e disposizioni generali

**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. Prevalentemente, tali aree sono 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. Si tratta sovente di aree con conformazione allungata e ridotta profondità; pertanto i siti appaiono prevalentemente ineditati. Sono aree di elevato valore ecologico o con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed urbano. 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. Tali aree sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DI n. 1444 del 02/04/1968, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

**2.** E' prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

**3.** Il mantenimento degli ambiti dovrà 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 dovranno essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al PGT.

### 49.2 Indici, parametri, destinazioni, interventi

**1.** Destinazioni d'uso, indici e parametri devono intendersi quelli preesistenti alla data d'adozione delle presenti Norme.

**2.** 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. Tali interventi dovranno, in particolare, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti.

### 49.3 Parco Naturalistico

**1.** Le Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica ricomprendono in parte l'ambito "Parco Naturalistico", definito Riserva Naturale, ai sensi dell'art. 1, lett. B, LR 86/1983, e specificatamente destinato alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi.

**2.** L'intero ambito è assoggettato alla disciplina di cui alla LR 86/1983.

**3.** In tale ambito non è consentito:

- a)** realizzare nuovi edifici;
- b)** realizzare nuovi impianti produttivi, anche di carattere zootecnico;
- c)** attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
- d)** introdurre specie animali o vegetali estranee;
- e)** attuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali originarie;
- f)** svolgere attività pubblicitaria;
- g)** costituire depositi, permanenti o temporanei, di materiali diversi, anche se in forma controllata;
- h)** esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente incompatibili con la tutela della riserva.



**4.** In tale ambito è consentito:

- a)** attuare sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione senza ampliamento del volume;
- b)** lo svolgimento dell'attività venatoria, compatibilmente con la tutela della riserva, nonché l'allestimento di strutture precarie in occasione di manifestazioni popolari o feste religiose.

#### 49.4 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

**1.** Per l'ambito individuato con la lettera "a" presso le cartografie operative del PdR è ammesso l'ampliamento una tantum della volumetria residenziale esistente per una quota massima pari a 105,00 mc. Previo parere positivo della competente Provincia, tale ampliamento può essere ammissibile in allineamento con i corpi di fabbrica esistenti, anche in deroga ai limiti di arretramento dalle strade. Si fa esplicito richiamo al rispetto dei disposti di cui all'articolo 94 del Dlgs 152/2006.

## Art. 50 AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT)

### 50.1 Norme generali

**1.** Il PdR individua con gli ambiti di cui al presente articolo i luoghi dove sono accertate condizioni di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo agricolo, artigianale, alberghiero. Stanti i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

**2.** Negli ambiti di cui al presente articolo, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tal scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli vigenti allegata al DdP per farne parte integrante e sostanziale), è possibile procedere alla realizzazione di:

- parcheggi pertinenziali a raso;
- opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
- parcheggi pubblici (o assoggettati all'uso pubblico) a raso;
- spazi a verde pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
- opere di urbanizzazione primaria.

**3.** Gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti Norme potranno essere oggetto di interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo.

**4.** Per tutti gli edifici di cui al precedente comma dovranno essere mantenute le destinazioni in uso in essere alla data di adozione delle presenti Norme.

**5.** Per gli edifici con destinazione residenziale extra-agricola, comprese le parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme:

- a)** fino a 500 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 20%;
- b)** da 501 a 1.000 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 10%;
- c)** oltre 1.001 mc, è concesso un incremento una tantum non superiore al 5%.

**6.** Per gli edifici di almeno 40 mq SL viene riconosciuta una soglia minima di incremento di 40 mq nel caso l'applicazione degli indici sopra riportati consenta ampliamenti inferiori a 40 mq.

**7.** Tutti gli ampliamenti previsti dal precedente comma sono consentiti se non in contrasto con le condizioni che determinano la non trasformabilità dei siti. Gli interventi di ampliamento sono da assoggettare a PdC convenzionato, con l'obbligo di reperire standard urbanistico, monetizzabile al 100%, nella misura di 30 mq/ab. e standard di qualità per il 10% dell'incremento di SL, monetizzabile al 100%.

**8.** Per il mantenimento dei suoli devono essere applicate tutte disposizioni di riferimento contenute nella normativa paesistica allegata al PGT.

### 50.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

**1.** Con perimetro tratteggiato e lettera "m", le cartografie operative del PdR identificano gli ambiti montani non boscati all'interno dei quali:

- a)** è vietata la realizzazione di nuovi edifici;
- b)** non sono consentite operazioni di movimentazione terra, né la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti;

- c)** è consentita la recinzione delle proprietà, esclusivamente utilizzando staccionate in legno con una altezza massima di 1,00 m, limitatamente ad una estensione pertinenziale pari a 1 mq di area per ogni 0,25 mc di volume già edificato;
- d)** sono consentite opere di recinzione o di sostegno dei terrazzamenti esistenti con murature in pietrame, a condizione che non superino l'altezza di 1,00 m e siano sviluppate parallelamente al fronte di terrazzamenti e mai, in ogni caso, ortogonalmente allo stesso;
- e)** le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili e restare aperte al pubblico transito;
- f)** è vietato l'ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura;
- g)** non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;
- h)** è vietata l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo;
- i)** è vietata l'asportazione delle alberature esistenti, mentre si raccomanda l'inserimento di nuovi soggetti arborei ed arbustivi;
- j)** non è consentito l'abbattimento di alberi aventi un diametro del tronco di almeno 20 cm misurato a 1,00 m dal terreno;
- k)** è consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili, solo se di iniziativa pubblica;
- l)** gli edifici esistenti a destinazione residenziale specificamente identificati nelle tavole operative del PdR potranno essere ampliati del 10% del volume preesistente alla data di adozione delle presenti Norme, esclusivamente per adeguamenti igienici e tecnologici.

**2.** Per i manufatti interni all'ambito n. 1 appositamente individuato dalle cartografie operative del PdR, interessanti i mappali 1808, 4008 e 4051, foglio 11, e 1196, 4007 e 4009, foglio 9, si prevede il cambio di destinazione in residenza extra-agricola, con un incremento della volumetria esistente pari al 20% (P+20%) ed il mantenimento delle altezze preesistenti. Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito mediante permesso di costruire convenzionato. Il convenzionamento dovrà prevedere la corresponsione della somma necessaria al finanziamento del progetto definitivo approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 10 del 04/03/2016, nonché la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale delle aree di proprietà necessarie all'esecuzione dell'ulteriore prolungamento verso l'abitato di Predore. Considerata l'urgenza e l'indifferibilità dell'opera pubblica da convenzionare (tracciato pista ciclo-pedonali), il mancato convenzionamento dell'intervento entro il termine di 6 mesi, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL delle presenti Norme, comporterà la riduzione del 50 % dell'incremento volumetrico ammesso. Decorsi infruttuosamente ulteriori 6 mesi, tale incremento volumetrico sarà interamente azzerato.

#### Art. 51 DISCARICHE

**1.** In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di discariche di qualsiasi genere; è obbligatoria la chiusura di quelle esistenti le cui aree dovranno essere opportunamente bonificate e sistemate secondo interventi di ripristino ambientale.

## Art. 52 AREE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- 1.** Il PGT annovera le aree esterne al tessuto urbano consolidato comprese in fascia di rispetto stradale tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- 2.** Nelle aree di rispetto infrastrutturale, indicate graficamente nelle planimetrie del DdP relative al sistema dei vincoli, (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. Gli ampliamenti sono, in caso, ammessi nel rispetto dei precedenti articoli delle presenti Norme. In ogni caso è consentita la realizzazione di recinzioni asportabili con paletti in legno semplicemente infissi collegati da fili di ferro o da rete metallica di altezza massima di m 1,50 e da una distanza di m 1,00 dal ciglio stradale, fatti salvi eventuali maggiori arretramenti e/o prescrizioni da parte dell'ente proprietario della strada. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
- 3.** Le distanze di arretramento dalle infrastrutture per l'edificazione devono rispettare le prescrizioni, per le strade di competenza della Provincia di Bergamo, di cui al regolamento viario provinciale. Per la determinazione delle ulteriori linee d'arretramento deve essere applicato quanto disposto dal nuovo codice della strada Dlgs 285/1992. Per ciò che attiene agli arretramenti dalle infrastrutture ferroviarie ci si attiene all'articolo 49 del DM 753/1980. All'interno del centro abitato (coincidente con il perimetro del tessuto urbano consolidato) le distanze d'arretramento - ad esclusione della viabilità a fondo cieco - dovranno rispettare i parametri minimi previsti dal DM 1444/1968, pari a: 5 m per strade con sezione inferiore a 7 m; 7,5 m relativamente a strade con sezione compresa tra 7 m e 15 m; 10 m relativamente a strade con sezione superiore a 15 m.
- 4.** Le linee di arretramento rappresentate graficamente dalle cartografie di Piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.
- 5.** Nelle aree di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per le telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode, con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno.
- 6.** Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrate assoggettate a vincolo di pertinenzialità, da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla Legge 122/89 di 1 mq ogni 10 mc.
- 7.** Le opere di cui ai precedenti commi 5 e 6 del presente articolo devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto da parte del soggetto interessato, di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
- 8.** Per gli edifici esistenti, anche nel caso in cui ricadano interamente all'interno della fascia di rispetto stradale, è sempre consentito l'ampliamento planimetrico esclusivamente sul lato dell'edificio opposto all'infrastruttura che determina fascia di rispetto. L'ampliamento planimetrico dei fabbricati è ammesso esclusivamente qualora sia impossibile procedere all'utilizzo del volume con sovrizzo.
  - 1.** E' consentita altresì la totale demolizione e trasposizione degli edifici ricadenti nel caso comma 8 del presente articolo all'esterno della linea di arretramento, mantenendo il nuovo fronte coincidente con la linea di arretramento e mantenendo inalterati volumi e altezza preesistenti.

#### Art. 53 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il PGT annovera le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
2. In tali ambiti si applicano i disposti di cui all'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'articolo 28 della Legge 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%, ed i cambi di destinazione d'uso.
3. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PdR, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

#### Art. 54 AREE DI RISPETTO PER CAPTAZIONE DI ACQUE SORGIVE

1. Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.
  - RD 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie), in particolare art. 96, comma 1, lett. f);
  - LR 15 marzo 2016, n. 4 (Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua);
  - Dlgs 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163.
2. All'interno delle fasce di rispetto individuate dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (Dlgs 258/2000; Titolo III, Capo I, articolo 94, punto 4 del Dlgs 152/2006; Delibera di Giunta Regionale n. 6/15137 del 27/06/1996, Delibera di Giunta Regionale n. 7/12693 del 10/04/2003) 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;
  - attività 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;
  - attività di compostaggio e depuratori.
3. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
4. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200,00 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
5. Le zone di tutela assoluta, previste dall'articolo 5 del Dlgs 258/2000 aventi un'estensione di almeno 10,00 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

**6.** Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'articolo 5 del Dlgs 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'articolo 5, comma 6, del citato Dlgs (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 del medesimo comma, 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 Delibera di Giunta Regionale n. 6/15137 del 27 giugno 1996) 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.

#### Art. 55 FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

**1.** Si richiamano espressamente i disposti di cui alla normativa vigente in materia, di seguito elencata, cui tutti gli interventi devono essere conformi.

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici);
- DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti);
- Decreto del Ministero dell'Ambiente 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente);
- DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz);
- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti);
- Dlgs 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici).

**2.** Le fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione sono puntualmente individuate nelle cartografie dei vincoli del PGT. Tutte le zone di rispetto delle linee degli elettrodotti, anche se non puntualmente riportate nelle tavole del PGT, sono regolamentate dalla legge 36/2001 "Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DCPM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti". La metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti è contenuta nel DM 29 maggio 2008.

#### Art. 56 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

- 1.** Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.
- 2.** La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
- 3.** Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme.

4. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i 4,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.
5. Le costruzioni attigue alle cabine mantengono, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie aree dalle presenti Norme.
6. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole Norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

#### Art. 57 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

1. I Piani di sviluppo aziendale dovranno indicare le modalità di gestione, la dimensione produttiva e occupazionale, le esigenze, sia abitative che infrastrutturali, dell'azienda agricola e le loro modificazioni in relazione alle ipotesi di sviluppo contenute nei piani stessi e rapportati ad un arco temporale di almeno 15 anni.
2. In particolare, ogni Piano dovrà contenere:
  - a) la definizione dell'ordinamento produttivo;
  - b) la quantificazione e la qualificazione delle colture degli impianti;
  - c) la dimensione, la destinazione d'uso e gli interventi previsti per l'edificazione esistente anche accessoria;
  - d) il progetto di eventuali nuove costruzioni;
  - e) la sistemazione idraulico-agraria e, ove necessario, forestale;
  - f) i tempi di attuazione;
  - g) il programma economico di investimento;
  - h) le garanzie, anche finanziarie, per l'esatto adempimento del programma;
  - i) un'idonea garanzia finanziaria (fideiussione bancaria e/o assicurativa) posta a garanzia delle operazioni territoriali previste dal Piano, del tipo a prima richiesta e senza obbligo di esecuzione da parte del debitore principale, alla quale attingerà l'Amministrazione Comunale in caso di modifiche effettuate senza la preventiva autorizzazione comunale;
  - j) il vincolo, trascritto a favore del Comune, a destinazione agricola dell'intera proprietà per tutto il periodo di validità del Piano stesso e comunque per nome dei quindici anni.
3. I Piani di sviluppo aziendale sono approvati dalla Giunta Comunale, che potrà avvalersi del Servizio Provinciale Agricoltura, nonché di esperti del settore; è facoltà della Giunta richiedere modifiche e adeguamenti ed imporre prescrizioni specifiche, nonché limitare il Piano, in relazione alle dimensioni dell'azienda, ai soli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e), i), j) del precedente comma.
4. Oltre che nei casi previsti dalle presenti Norme, i Piani di sviluppo aziendale potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale in caso di domanda di Permesso di Costruire per interventi comportanti rilevanti movimenti terra, ed ogni qualvolta possa riscontrarsi una situazione di rischio ambientale.

#### Art. 58 DEROGHE

1. I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla LR n. 12/2005 ss. mm. e ii. e successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 59 NORME GEOLOGICHE DI PIANO

### 59.1 Fattibilità geologica per le azioni di Piano

- 1.** Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005 e di cui alla DGR 8/7374 del 28/06/2008.
- 2.** Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
- 3.** In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e ss. mm. e 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.
- 4.** In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.
- 5.** In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni", determinato da una qualsiasi delle relative sottocategorie.

### 59.2 Fattibilità geologica: norme geologiche di Piano

La Carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano fornisce indicazioni relative alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

La carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano in particolare fornisce utili indicazioni in ordine alla destinazione d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, ed infine alle opere necessarie per la riduzione ed il controllo del rischio geologico ed idrogeologico.

Per quanto riguarda il territorio di Predore, la specifica conoscenza dei caratteri del territorio porta ad escludere la presenza di aree classificate in classe di fattibilità 1.

Ai sensi delle normative vigenti, si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stesse.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38)

Si ricorda ancora che gli studi condotti nell'attuazione della ex l.r. 41/97 e della l.r. 12/2005 e dei "criteri relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale", non devono essere in alcun modo sostitutivi, anche se le possono comprendere, delle indagini geognostiche e geofisiche di maggior dettaglio prescritte dalla normativa vigente in materia di edilizia sia per la pianificazione attuativa che per la progettazione esecutiva (Norme Tecniche per le costruzioni).



Seguendo le indicazioni riportate nei criteri approvati e proposti dalla Regione Lombardia, sono state individuate dal punto di vista delle condizioni e delle situazioni geologiche tre classi di fattibilità, che sono riconoscibili per numero e colore sulla carta che costituisce parte integrante della normativa del Piano di Governo del Territorio, unitamente alle norme specifiche del PAI/PGRA (Piano di Assetto Idrogeologico), del Reticolo Idrico Minore e dell'Invarianza idraulica e idrologica.

#### **1. CLASSE II – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Si ritiene che per tutte le aree di Classe II sulle quali è prevista una consistente modificazione della destinazione d'uso o la costruzione di nuovi insediamenti, debbano essere richieste da parte dell'Amministrazione Comunale indagini geologiche-geotecniche ed eventualmente geofisiche con diversi livelli di approfondimento a seconda della situazione locale; l'indagine geologico-geotecnica sarà comunque obbligatoria nel caso di P.I.I., P.I.P., piani urbanistici particolareggiati o attuativi in genere, strade, insediamenti industriali, opere pubbliche. Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con la geologia, con la geomorfologia e l'idrogeologia del sito oltre al buon governo delle acque di scorrimento superficiale; dovranno inoltre fornire la caratterizzazione sismica del sito, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica in materia.

Si dovranno valutare pertanto le interferenze prodotte da eventuali scavi e/o riporti nei confronti della stabilità locale e generale del pendio ed in relazione al grado di permeabilità dei terreni, dovranno essere opportunamente valutati e dimensionati i sistemi di drenaggio, di raccolta e di smaltimento delle acque superficiali, facendo attenzione ad evitare lo scarico nel sottosuolo di agenti inquinanti.

Le suddette indagini, sulla base dell'entità dell'intervento e a discrezione del professionista incaricato, potranno essere costituite o da una semplice relazione geologica o richiedere specifici approfondimenti geotecnici attraverso l'effettuazione di prove penetrometriche in sito, sondaggi diretti, indagini geofisiche, analisi geostrutturali degli ammassi rocciosi potenzialmente instabili, ecc.; l'area di studio si dovrà estendere per un intorno significativo rispetto all'intervento edificatorio proposto.

In ogni caso, anche per interventi di piccola entità, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la relazione geologica se riterrà che l'intervento possa interferire significativamente con edifici vicini o con le condizioni geologiche locali.

In particolare si ritiene opportuno, per la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio, di mantenere una distanza di sicurezza di almeno 10 metri dal ciglio di scarpate morfologiche di qualsiasi origine se classificate in classe 3 ed almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in classe 4.

Nel caso di realizzazione di edifici in prossimità di cigli di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio.

Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

## **2. CLASSE III – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

La Classe III comprende zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista dovrà, in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relative alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi, al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto necessariamente subordinato alla realizzazione di indagini dettagliate finalizzate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi specifici di varia natura (geologici, geofisici, idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le necessarie opere di sistemazione ed eventualmente di bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione – qualora necessario - e la conseguente realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione d'indagini mirate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica, idrogeologica o idraulica dell'area e di un suo immediato intorno. Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato attraverso l'effettuazione di approfonditi studi geologici-geotecnici, idrogeologici e l'esecuzione di campagne geognostiche, ed eventualmente – qualora necessario - prove di laboratorio, verifiche di stabilità, etc.; dovranno inoltre fornire la caratterizzazione sismica del sito, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica in materia.

Nel caso di problematiche di tipo idraulico, gli studi saranno necessari non solo in corrispondenza dei principali corsi d'acqua, ma anche dei corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto.

Il risultato delle indagini condotte dovrà valutare la compatibilità dell'intervento edificatorio e la portata massima che esso può avere in relazione alle caratteristiche del sito.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale.

Pur tenendo conto del fatto che sarebbe opportuno limitare nuovi consistenti insediamenti nelle aree appartenenti alla Classe III, si ribadisce naturalmente che le relazioni geologiche e geologico-tecniche andranno eseguite sui nuovi fabbricati singoli o sui fabbricati esistenti oggetto di significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che comportino un aumento del carico insediativo, e comunque su tutti quegli interventi che presentano un significativo impatto sul territorio (es. viabilità, reti tecnologiche, ecc.).

Anche in questo caso si ritiene opportuno, nel caso della realizzazione di qualsiasi edificio, di mantenere una distanza di sicurezza di almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in classe 4.

Nel caso di realizzazione di edifici in prossimità di un ciglio di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio.

Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

Prescrizioni particolari:

- nelle aree indicate con il simbolo 3\*, oltre alle indicazioni sopra suggerite, dovranno essere anche verificate le reali condizioni del sito in rapporto al rischio di caduta massi dai versanti soprastanti, con opportune indagini e metodologie;

- nelle aree indicate con il simbolo 3\*\*, oltre alle indicazioni sopra suggerite, dovranno essere specificatamente eseguite indagini per la determinazione della reale consistenza dei terreni, del rischio di esondazione del lago in rapporto alle quote topografiche ed eventualmente il rischio di esondazione da parte delle valli confluenti nel lago.

Nei casi in cui nella Carta PAI/PGRA siano comprese aree che ricadono nella Classe III di fattibilità geologica, si rimanda per esse all'art. 9 delle N.d.A. del PAI: queste ultime verranno considerate prevalenti, nel caso fossero più restrittive, su quelle delle classi di fattibilità attribuite.

### **3. CLASSE IV – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

In questa classe ricadono tutte quelle aree per le quali la situazione di alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica della destinazione d'uso delle particelle.

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della l.r. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

N.B. In corrispondenza dell'area indicata con il simbolo 4\* (loc. Albiolo), lo studio di dettaglio ha dimostrato la possibilità di rivedere e ridelimitare la classe di fattibilità, da 4 a 3: tale ridelimitazione diverrà effettiva solo a seguito della realizzazione degli interventi di mitigazione (come da progetto che dovrà essere approvato dal Comune di Predore) previsti ed indicati nel capitolo precedente e della loro verifica e collaudo (C.R.E. rilasciato da tecnico competente).

Nei casi in cui nella Carta PAI/PGRA siano comprese aree che ricadono nella Classe IV di fattibilità geologica, si rimanda per esse all'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

### 59.3 Norme tecniche di attuazione relative agli aspetti sismici – Zona sismica 3

Per il territorio comunale di Predore, relativamente all'urbanizzato di fondovalle, il confronto tra i valori di Fa ottenuti dalla valutazione di 2° livello ed i valori di soglia, per gli scenari Z4, adottando quanto previsto dall'Allegato 5 dei "Criteri ed Indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 12/2005", ha consentito di verificare che generalmente i valori di Fa di sito non sono superiori a Fa soglia definito per il territorio in esame e per il tipo di suolo considerato, pertanto la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione del sito e quindi va applicato lo spettro previsto dalla normativa e la classe sismica attuale.

In fase di progettazione si dovranno adottare i riferimenti normativi previsti per la Zona sismica 3 e si dovranno prevedere gli approfondimenti sismici di 2° livello, compresi gli edifici strategici e rilevanti così come individuati dal Decreto n. 19904 del 21 novembre 2003, al di fuori del centro abitato e delle perimetrazioni di cui alla carta di fattibilità geologica/sismica allegata:

| Zona sismica | Livelli di approfondimento e fasi di applicazione |   |   |
|--------------|---|---|---|
|              | 1° livello  | 2° livello  | 3° livello  |
| 2 - 3        | Obbligatorio                                      | Nelle zone PSL Z3 e Z4, se interferenti con urbanizzato e urbanizzabile, ad esclusione delle aree inedificabili | Nelle aree indagate con il 2° livello quando Fa calcolato > valore di soglia comunale<br>Nelle zone PSL Z1, Z2 e Z5 |

Si evidenzia che sulla base dei risultati emersi per la valutazione degli effetti di sito di amplificazione sismica per tutte le condizioni geologiche e geomorfologiche considerate ed estrapolabili all'urbanizzato di Predore (applicazione del 2° Livello) sono emerse condizioni geologiche, strutturali e morfologiche che non comportano un incremento del rischio sismico, per gli ambiti compresi nella zona urbanizzata corrispondente allo scenario di pericolosità sismica Z4b.

Per i terreni attribuiti allo scenario di pericolosità sismica Z1 e Z2 dovranno invece essere adottate le procedure del livello superiore.

Relativamente alle aree con scenario Z3 e Z4 dovranno essere realizzate, in fase di progettazione e in base alle valutazioni in merito del professionista incaricato con specifica competenza tecnica, apposite indagini geognostiche al fine di definire la categoria di sottosuolo (in particolare la profondità del bedrock sismico), il periodo proprio di oscillazione del sito e realizzare le analisi di secondo livello.

Si ritiene che il grado di attendibilità delle valutazioni eseguite, sulla base di dati geotecnici disponibili, sia MEDIO, secondo le indicazioni per la valutazione del grado di giudizio previste dalla normativa.

Su tutto il territorio comunale, come previsto dalla suindicata normativa antisismica (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri N. 3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"), si dovrà prevedere l'applicazione delle norme tecniche specifiche previste per la ZONA 3.

In ogni caso, per ogni specifico intervento di nuova edificazione o di particolare complessità, dovrà essere determinata localmente la classificazione dei terreni ed il relativo fattore di amplificazione, da confrontare con i risultati delle presenti note generali.

#### 59.4 Norme tecniche di attuazione per le costruzioni in zona PAI-PGRA

Il presente studio, che ha per oggetto l'intero territorio comunale, contiene in sé anche la proposta di perimetrazione delle aree a rischio indicate nell'elaborato del PAI/PGRA, soggette a specifica normativa che si sovrappone e/o sostituisce quella relativa alla fattibilità geologica (riferita al Piano di Assetto Idrogeologico – PAI - approvato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, ed integrata con le norme di gestione delle nuove perimetrazioni del PGRA – “Direttiva Alluvioni” – sia al reticolo principale di pianura o fondovalle sia al reticolo secondario collinare e montano, sia alle aree costiere lacustri, come richiesto dalla D.g.r. 19 giugno 2017 - n. X/6738).

Per chiarezza si riportano qui di seguito (come già descritto nel capitolo relativo alla Carta PAI - PGRA) le norme vigenti per le aree a rischio alluvione relative sia al reticolo secondario collinare e montano RSCM, sia alle aree costiere lacuali ACL (riportate nella D.g.r. 19 giugno 2017 - n. X/6738).

#### **Aree di perimetrazione PAI**

##### *Aree di frana attiva (Fa)*

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

##### *Aree di frana quiescente (Fq)*

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico- funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle alinee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque

escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal

– D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

#### *Aree di frana stabilizzata (Fs)*

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

#### *Esondazioni: area a pericolosità molto elevata (Ee)*

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità

residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

#### *Conoide: area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetto (Cn)*

Nelle aree Cn compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

### **Aree di perimetrazione PGRA**

#### Reticolo secondario collinare montano (RSCM)

##### *Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)*

Nelle aree interessate da alluvioni rare (aree P1/L), vigono le limitazioni e prescrizioni stabilite dall'art 9, comma 6bis per le aree Em.

Inoltre, in generale, nelle aree che risultano classificate come R4 – rischio molto elevato (v. GeoPortale Regione Lombardia): "(...) è facoltà del Comune applicare, anche all'interno degli edificati esistenti, le norme riguardanti le aree P3/H e P2/M (Aree Ee ed Eb) o richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica che utilizzi come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza)", fino al recepimento nello strumento urbanistico comunale dello studio comunale per la valutazione dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali.

#### Aree costiere lacuali (ACL)

##### *Aree circumlacuali allagabili per piena frequente (P3/H)*

Entro le aree circumlacuali, allagabili per la piena frequente (P3/H) sussistono consistenti limitazioni alla modifica della destinazione d'uso del territorio; sono pertanto da applicare le limitazioni relative alla classe 3 di fattibilità geologica.

Inoltre, in generale, si ritiene necessario:

- subordinare gli eventuali interventi edilizi alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
- garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico ea contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- vietare la realizzazione di piani interrati o seminterrati, non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi;

- nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
- progettare e realizzare le trasformazioni consentite in modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica per più giorni consecutivi, e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale;
- progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

*Aree circumlacuali allagabili per piena poco frequente (P2/M)*

Entro le aree allagabili per la piena poco frequente (P2/M) sussistono moderate limitazioni alla modifica della destinazione d'uso del territorio. Sono pertanto da applicare le limitazioni relative alla classe 2 di fattibilità geologica. Entro tali aree è lasciata la facoltà al comune di prevedere in tutto o in parte le limitazioni e le prescrizioni previste per le aree P3/H.

*Aree circumlacuali allagabili per piena rara (P1/L)*

Nelle aree esondabili per la piena rara (P1/L) vigono norme coerenti con quelle previste per la fascia C nelle N.d.A. del PAI.

*Disposizioni inerenti i territori che risultano soggetti ad esondazioni dovute a più cause*

Sui territori allagabili per più fenomeni (es: lago e conoide, conoide e corso d'acqua principale ecc.) e quindi inclusi in più di un ambito territoriale (ACL e RSCM, RSCM e RP ecc.) per i quali si sovrappongono più normative, vige la norma più restrittiva.

Si rimarca, per queste situazioni, la necessità di svolgere analisi di maggior dettaglio per valutare l'effetto di fenomeni concomitanti e di trattarle adeguatamente nei Piani di Emergenza Comunali.

59.5 Disposizioni concernenti le verifiche del rischio idraulico degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile ricadenti in aree interessate da alluvioni, in attuazione degli articoli 19 bis, 38 bis e 62 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po

La d.g.r. 18 giugno 2018 – n. XI/239, alla quale si rimanda, in attuazione del PGRA e della Variante al PAI – Integrazioni all'Elaborato 7 (Norme di Attuazione), prescrive opportune verifiche del rischio idraulico per gli impianti esistenti che ricadono nelle aree allagabili (aree Ee o Eb del PAI, aree P3/H e P2/M ovunque cartografate del PGRA) individuate nelle mappe di pericolosità del PGRA, a carico dei proprietari degli impianti o i soggetti gestori, nel caso in cui essi non coincidano con i proprietari:

- a) impianti di gestione rifiuti che effettuano operazioni di stoccaggio e trattamento rifiuti ai sensi dell'art. 183 del d.lgs 152/06 (operazioni da D1 a D15, da R1 a R13); autodemolitori di cui al d.lgs 209/2003;
- b) impianti in cui si svolgono le attività di lavorazione e trasformazione inerti e di confezionamento conglomerati;
- c) impianti di trattamento delle acque reflue urbane di potenzialità superiore ai 2000 abitanti equivalenti;



d) impianti di captazione e trattamento di acque destinate ad uso potabile compresi impianti/locali tecnici a servizio delle reti di adduzione e distribuzione di acqua ad uso potabile.

Le verifiche del rischio idraulico e i conseguenti progetti di riduzione del rischio devono essere svolti in coerenza con le metodologie di cui alle seguenti direttive e linee guida, in relazione all'ambito territoriale in cui ricade l'impianto:

*Ambito territoriale RSCM del PGRA ed aree Ee ed Eb del PAI*

- Direttiva 1 del PAI "Direttiva per la riduzione del rischio idraulico degli impianti di trattamento delle acque reflue e delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti ubicati nelle fasce fluviali A e B e nelle aree in dissesto idrogeologico Ee ed Eb";

- metodologie contenute nell'Allegato 4 alla d.g.r. 2616/2011 "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione";

*Ambito territoriale ACL*

- Direttiva 1 del PAI "Direttiva per la riduzione del rischio idraulico degli impianti di trattamento delle acque reflue e delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti ubicati nelle fasce fluviali A e B e nelle aree in dissesto idrogeologico Ee ed Eb".

Per questo ambito non vi sono attualmente ulteriori metodologie di riferimento; la verifica sarà quindi condotta facendo riferimento ai valori di quota delle piene di riferimento assunti per la delimitazione delle aree allagabili nelle mappe del PGRA, riportati nell'Allegato 4 alla d.g.r. 6738/2017, nonché considerando la possibile sommersione periodica per più giorni consecutivi e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale.

#### 59.6 Indicazioni per il rispetto del principio di invarianza idraulica

Si richiama a tale proposito il rispetto dei principi e delle indicazioni contenute nel r.r. 19 aprile 2019 n. 8 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologia ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

#### 59.7 Reticolo idrico e norme di polizia idraulica

Si richiama il "Regolamento per l'esercizio della polizia idraulica sul reticolo idrografico minore" allegato allo studio comunale per la "Determinazione del reticolo idrico minore" (marzo 2004), approvato con parere favorevole da Regione Lombardia (Sede Territoriale di Bergamo, ora U.T.R.).

## Art. 60 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

**1.** Gli edifici devono rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale (in attuazione delle Direttive europee) vigente in materia ed in particolare:

- Dlgs 30 maggio 2008, n. 115 e s.m. e i.;
- Dlgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m. e i.;
- DGR 22 dicembre 2008, n. 8/8745;
- Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 7 agosto 2008, n. 8935.

### A Certificazione energetica degli edifici

**1.** La presente norma è valida:

- a)** per la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
- b)** per opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
- c)** per la certificazione energetica degli edifici esistenti.

**2.** Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- a)** gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili sottoposti al solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storico-artistici;
- b)** i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali, artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c)** i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- d)** gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi tipici del settore civile.

**3.** Sono dotati di attestato di certificazione energetica:

- a)** gli edifici per i quali è presentata la denuncia d'inizio attività o la domanda per ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
- b)** con onere a carico del proprietario dell'edificio, gli edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente, nonché nei casi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti. In tal caso l'attestato sarà relativo:
  - all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
  - all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato;

**c)** tutti gli altri casi riportati dalla DGR 8/8745.

**4.** L'attestato di certificazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari, facenti parte di un medesimo edificio. L'attestato di certificazione riferito a più unità immobiliari può essere prodotto solo nel momento in cui le stesse siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento,

abbiano la medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario o un amministratore. Qualora l'attestato si riferisca alla certificazione di più unità immobiliari il soggetto certificatore è tenuto a consegnare a ciascun proprietario una copia, conforme all'originale, dello stesso. Qualora l'edificio oggetto di certificazione energetica sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica per ciascuna unità.

**5.** Tale attestato è idoneo se redatto e asseverato da un soggetto certificatore, registrato nel catasto energetico e timbrato per accettazione dal Comune.

**6.** L'attestato ha un'idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico. L'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato per le sole unità immobiliari che, a seguito di interventi, hanno modificato la loro prestazione energetica. Esso decade altresì per le sole unità immobiliari che hanno mutato la destinazione d'uso.

**7.** Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e per quelli che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei Decreti adottati dal Ministero delle Attività produttive il 20 luglio 2004, l'attestato di certificazione energetica dovrà essere affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in un luogo facilmente visibile al pubblico.

**8.** Nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico dovrà essere obbligatoriamente acquisita, per qualsiasi classe di consumo riferita alla climatizzazione invernale o riscaldamento, la targa energetica qualora l'attestato di certificazione energetica si riferisca all'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. La targa energetica dovrà essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità; la targa ha validità per il periodo di idoneità dell'attestato di certificazione energetica a cui si riferisce, secondo quanto previsto al precedente comma 4.

**9.** Il soggetto certificatore potrà richiedere, in corrispondenza dell'attestato di certificazione energetica, la targa energetica anche per altri edifici privati.

**10.** Per ottenere l'attestato di certificazione energetica, ed eventualmente la targa energetica, il proprietario dovrà presentare presso il Comune:

- a)** la relazione ex Legge 10/91 di cui all'allegato B della DGR 8/8745, sottoscritta da un progettista abilitato, in forma cartacea e digitale, unitamente alla richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività;
- b)** comunicazione della nomina del soggetto certificatore prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
- c)** nel caso di varianti al titolo abilitativo che modifichino le prestazioni energetiche dell'edificio, la nuova relazione aggiornata;
- d)** l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica ed i suoi eventuali aggiornamenti, l'attestato di certificazione energetica, redatto e asseverato dal soggetto certificatore, e la ricevuta generata dal catasto energetico degli edifici della Regione Lombardia; in assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.

**11.** Il Comune, a seguito del deposito dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio e contestualmente al rilascio del certificato di agibilità o alla presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'articolo 5 della LR 2 febbraio 2007, n. 1, provvede a consegnare al proprietario dell'edificio una copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio appositamente timbrato per accettazione dal Comune.

## B Classificazione energetica degli edifici

**1. 1.** La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione invernale o il riscaldamento è definita dal valore dell'indice di prestazione energetica, EPh, espresso in:

- chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati (kWh/m<sup>2</sup> anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
- chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato (kWh/m<sup>3</sup> anno), per tutti gli altri edifici.

**2.** La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione estiva o il raffrescamento è definita dal valore dell'indice di prestazione termica, ETc, espresso in:

- chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati (kWh/m<sup>2</sup> anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
- chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato (kWh/m<sup>3</sup> anno), per tutti gli altri edifici.

**3.** In funzione della zona climatica di appartenenza del Comune in cui è ubicato l'edificio e in relazione alla sua destinazione d'uso, vengono definiti i valori limite associati a ciascuna delle otto classi di consumo, dalla A+ alla G, per la valutazione della prestazione energetica relativa alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, secondo quanto indicato nelle tabelle A.4.1 e A.4.2 di cui all'allegato A della Delibera di Giunta Regionale del 22 dicembre 2008, n. VIII 8745. Analogamente per la valutazione della prestazione termica relativa alla climatizzazione estiva.

**4.** L'attestato di certificazione energetica riporterà anche i principali indici di prestazione energetica, quali:

- a)** il fabbisogno annuo di energia termica per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;
- b)** il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria;
- c)** contributi da fonti rinnovabili;
- d)** efficienza media globale stagionale per gli impianti di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e gli impianti combinati;
- e)** fabbisogno energetico per l'illuminazione.

**5.** Nell'attestato di certificazione energetica sono inoltre riportate le specifiche relative all'impianto termico ed i possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto.

## C Volumi tecnici ed impiantistici

**1.** I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

**2.** La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

**3.** Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al punto F.2, comma 5, del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dalle NTA per gli ambiti di interesse storico-monumentale.

**4.** I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, ecc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

## D Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del RR 24 marzo 2006, n. 2.

## E Ombre portate

1. Negli interventi edilizi derivanti da piani attuativi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e dalle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

## F Norme e requisiti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed il risparmio energetico

1. Secondo le disposizioni di cui alla DGR 8/8745, per risparmio energetico si intende la quantità di energia risparmiata determinata mediante una misurazione di una stima del consumo prima e dopo l'attuazione di una o più misure di miglioramento dell'efficienza energetica, assicurando nel contempo la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo.

### F.1 Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle disposizioni vigenti in materia a livello nazionale e regionale.

### F.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.

2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.

3. La presente norma è raccomandata per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte

della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

E' raccomandato nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza definiti nel comma 2 del punto F.4 del presente articolo.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto C, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore  $\geq$  di 5 mm;
- d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- g) il fattore medio di luce diurna  $\eta_m$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque  $\eta_m \geq 2$ ;
- h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- i) il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

6. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è raccomandata l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.

9. I pannelli solari e fotovoltaici devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi, se disposti su più file.

10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica.

#### F.3 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si raccomanda di effettuare la contabilizzazione obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La norma di cui al comma precedente è riferita a tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### F.4 Risparmio energetico nel periodo invernale ed estivo

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione dei consumi per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

2. Per quanto riguarda le prestazioni invernali ed estive dell'involucro vanno comunque rispettati tutti i valori limite della trasmittanza termica U definiti dalla DGR 8/8745.

3. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria nel caso di sostituzione di generatori di calore valgono le disposizioni di cui alla DGR 8/8745.

#### F.5 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo idrico si raccomanda di introdurre la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idropotabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. La raccomandazione di cui al punto precedente va applicata a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento delle reti di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (parte III, sezione III, titolo I, articolo 146 del Dlgs 152/06 e s.m. e. i.).

**F.6 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

1. Al fine della riduzione del consumo idrico, si raccomanda l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento di cui al precedente punto riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito s'intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

**F.7 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie**

1. Al fine della riduzione del consumo dell'acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce, opportunamente trattate per impedire:
  - a) l'intasamento di cassette e tubature;
  - b) la diffusione di odori e agenti patogeni.L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.
4. Il requisito è soddisfatto se, per le nuove costruzioni, i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari almeno al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Di seguito sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il WC) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle pareti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).



5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### F.8 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si raccomanda, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 800,00 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori ad 1,00 mc per ogni 30,00 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### G Installazione di apparati di ricezione di trasmissioni radiotelevisive satellitari

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'articolo 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 e ss. mm. e ii. concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.
2. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà – in ogni caso - essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

**5.** E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.

**6.** La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.

**7.** Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.

**8.** Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.

**9.** Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.

**10.** Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

**11.** Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

**12.** Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:

**a)** sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per integrazione della documentazione, ecc.;

**b)** imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;

**c)** vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

**12.** Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

H Regolamento per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

**1.** Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

**2.** L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

**3.** Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche

devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

**4.** Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:

- a)** sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.,
- b)** imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- c)** vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

**13.** Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

#### I Regolamento per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici

**1.** Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

**2.** L'installazione di pannelli solari, o fotovoltaici, e relative strutture tecnologiche connesse al funzionamento degli impianti deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

**3.** I pannelli solari/fotovoltaici devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata, l'impianto dovrà collocarsi in modo tale da non renderlo visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto.

**4.** Per quanto attiene ad ogni elemento tecnologico diverso dai pannelli solari/fotovoltaici e comunque connesso al funzionamento del sistema sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando tali elementi tecnologici siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. Le apparecchiature devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

**5.** Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti punti 3 e 4 si dovranno valutare con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

**6.** Gli impianti tecnologici, ed in particolare i pannelli, dovranno avere caratteristiche estetiche in grado di armonizzare al massimo l'intervento con il contesto in cui si inseriscono sia direttamente (ubicazione), sia indirettamente (interferenza percettiva con sistemi ambientali/insediativi rilevanti). Le soluzioni, esaminate dai competenti uffici a seconda dei luoghi, dovranno attingere dalla gamma delle tecnologie offerte dal mercato.

**7.** Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:

- a)** sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.,
- b)** imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;

**c)** vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

**14.** Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

#### L. Provvedimenti d'incentivazione

**1.** Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:

- a)** in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno;
- b)** in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno;
- c)** in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 50 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- d)** in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- e)** in misura del 40% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.