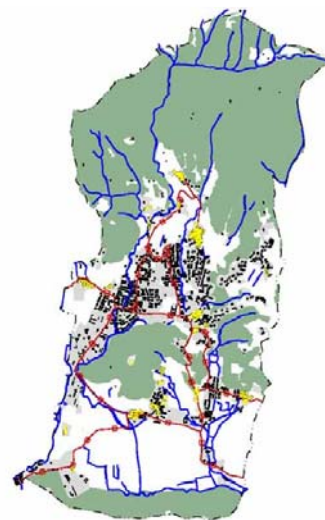


# COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI



## P IANO di G OVERNO del T ERRITORIO



### Piano delle Regole

(ex.art.10 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

<b>PROGETTISTI</b>  <b>ERMES BARBA - MAURO SALVADORI</b> <b>ARCHITETTI ASSOCIATI</b>  <b>P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS)</b> <b>Tel. 0365/373650 - Fax. 0365/31059</b> <b>www.barbasalvadori.it</b>	<b>COLLAB.</b>  Fabrizio Franceschini Alessandro Martinelli Alessio Rossi Corrado Fusi Francesco Brodini Stefania Zanon Elena Leoni
<b>SINDACO</b>  <b>Ing. Laura Boldi</b>	<b>DELIBERA DI ADOZIONE</b>  D.C.C. n°34 del 27/12/2012
<b>ASSESSORE URBANISTICA</b>  <b>Lorenzo Corsini</b>	
<b>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>  <b>Geom. Giampietro Fongaro</b>	<b>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</b>  D.C.C. n°21 del 15/06/2013

<b>ALLEGATO</b>  <b>PR_2A</b>	<b>TITOLO</b>  Norme Tecniche di Attuazione	
	ELABORATO INTEGRATO / MODIFICATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI <b>TESTO COORDINATO</b>	
<b>COMMESSA</b>  <b>U-168</b>	<b>APPROVAZIONE</b>	<b>DATA</b>  Giugno 2013
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA		





## PIANO DELLE REGOLE

### Norme Tecniche di Attuazione

ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n.12.

#### **N.B.**

Nel presente documento sono evidenziate (nella forma sotto riportata) le parti, che in sede di controdeduzione alle osservazioni e recepimento dei pareri, sono state oggetto di integrazioni o modifiche.

- Parti stralciate: ~~parti stralciate in sede di C.C. per l'Approvazione definitiva del PGT~~
- Parti integrate: parti integrate in sede di C.C. per l'Approvazione definitiva del PGT



## Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
ART. 1. ORDINAMENTO URBANISTICO E FINALITA' DELLE NORME .....	7
ART. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE .....	8
ART. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI .....	8
ART. 4. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	9
ART. 5. NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI .....	9
ART. 6. FRAZIONAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE UNITARIA .....	10
ART. 7. NORME PER I SOTTOTETTI .....	10
ART. 8. ADEGUAMENTI STATICI PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTISISMICHE .....	10
ART. 9. NORME PER IL POTENZIAMENTO E LA TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE .....	11
ART. 10. NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI STORICI.....	11
ART. 11. SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT) .....	12
TITOLO II – NORME PROCEDURALI .....	15
ART. 12. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO .....	15
ART. 13. PIANI ATTUATIVI -DOCUMENTAZIONE E CONDIZIONI DI PROCEDIBILITÀ-.....	16
ART. 14. PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI.....	19
ART. 15. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI DOMINIO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	20
TITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INDICI .....	21
ART. 16. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI .....	21
ART. 17. DEFINIZIONE DEGLI INDICI .....	25
ART. 18. URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	27
ART. 19. URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	29
ART. 20. URBANIZZAZIONI .....	30
TITOLO IV -PARTE I- DESTINAZIONI D'USO E SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI.....	32
ART. 21. DESTINAZIONI D'USO .....	32
ART. 22. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	32
ART. 23. DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	42
ART. 24. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI.....	43
ART. 25. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	45
ART. 26. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ .....	65
ART. 27. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITÀ.....	74
ART. 28. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A RADA DENSITÀ.....	82
ART. 29. AMBITI AD ALTA INCIDENZA DI VERDE PRIVATO .....	88
ART. 30. AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI .....	94
ART. 31. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	101
ART. 32. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.....	103
ART. 33. AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO.....	110
ART. 34. AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO PER IL CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO .....	117
ART. 35. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA .....	122
ART. 36. AMBITI AD ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE .....	127
ART. 37. AMBITI IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI .....	128
TITOLO IV -PARTE II- PROGETTI SPECIALI .....	131
ART. 38. PROGETTO STRATEGICO -NUOVO CENTRO URBANO-.....	131

ART. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE .....	133
TITOLO V - AMBITI DI TUTELA, RISPETTO E VINCOLI.....	135
ART. 40. AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO.....	135
ART. 41. VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	138
TITOLO VI –DISPOSIZIONI SPECIALI.....	139
ART. 42. NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	139
ART. 43. NORME PER LE DISCOTECHE E LE SALE DA BALLO .....	141
TITOLO VII –DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	142
ART. 44. EFFICACIA DELLE NORME DI PGT.....	142
ART. 45. PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	142
ART. 46. TITOLI AUTORIZZATIVI IN CORSO DI EFFICACIA.....	142
ART. 47. ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI.....	143
ART. 48. DEROGHE.....	143
ART. 49. ABROGAZIONE DI NORME.....	143
TITOLO VIII –NORME PARTICOLARI.....	144
ART. 50. INTERVENTI EDILIZI PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI ARREDO E DI ELEMENTI ACCESSORI PER L'UTILIZZAZIONE E IL GODIMENTO DELLO SPAZIO APERTO.....	144
ART. 51. INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI .....	145
ART. 52. PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI .....	149
TITOLO IX – COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI .....	151
ART. 53. REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE.....	151
ART. 54. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI NONCHÈ GLI INTERVENTI DI MIGLIORMANETO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE).....	151
ART. 55. CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI .....	152
ART. 56. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI .....	153
TITOLO X – CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	155
ART. 57. COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	155
TITOLO XI – DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI.....	156
ART. 58. DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO .....	156
ALLEGATO: INDICAZIONI PRELIMINARI PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ INSEDIATIVE COMPATIBILI. .....	175

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1. ORDINAMENTO URBANISTICO E FINALITA' DELLE NORME

1.1. Il Piano di Governo del Territorio di seguito denominato P.G.T. è stato redatto nel rispetto delle normative vigenti, nonché ai sensi e per gli effetti della legge regionale 12/05 e s.m.i.

1.2. Il P.G.T. ai sensi dell'art.7 della l.r.12/05 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti

- a) Documento di Piano (**DdP**)
- b) Piano dei Servizi (**PdS**)
- c) Piano delle Regole (**PdR**)

1.3. Ai sensi dell'art. 6 della l.r.12/05, oltre al P.G.T. sono strumenti della pianificazione comunale anche i piani attuativi, di seguito denominati PA, e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

1.4. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, considerando l'intero territorio sia nelle sue parti urbanizzate che in quelle non urbanizzate e non urbanizzabili.

1.5. Il **Piano di Governo del Territorio**, attraverso l'articolazione del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, determina l'organizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale indicando la rete della viabilità e gli spazi di parcheggio, delimitando gli ambiti secondo le destinazioni d'uso, precisandone i vincoli, le limitazioni e gli indici massimi e minimi di edificabilità, vincolando le aree da riservare ad impianti pubblici, ad attrezzature collettive, a verde attrezzato od a spazio pubblico in genere. Fornisce, inoltre, indicazioni per la redazione, l'approvazione e la realizzazione dei piani attuativi.

1.6. Il **Piano delle Regole**, sulla scorta del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio definito nel Documento di Piano, su base cartografica a scala opportuna, individua e recepisce innanzitutto, quanto disposto art. 10 della Legge Regionale 12/2005 e di seguito riportato.

- a) Le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati.
- b) Definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.
- c) Indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale.
- d) Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante.

- e) I vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "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".
- f) Individua le aree destinate all'agricoltura.
- g) Analizza e detta indicazioni di tutela e valorizzazione relativamente la sistema del paesaggio e dei beni storici, considerando a tal fine tutto il territorio e, conseguentemente, definisce attraverso una classificazione graduata; le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nonché le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

- a) Le presenti norme si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di dominio del Piano delle Regole.
- b) Ai sensi dell'art.10 della l.r.12/05 le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli,
- c) Le modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, contenute nel presente apparato normativo è valevole anche per il Piano dei Servizi e per gli ambiti di trasformazione indicati nel Documento di Piano.
- d) Dove non espressamente vietato dalle presenti norme sono sempre ammissibili le attività di edilizia definite dal comma 1 e 2 dell'art.6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
- e) Ai sensi dell'art.12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i , e dell' art. 13 c.12 e 36 c.4 della l.r. 12/05, le presenti norme hanno efficacia anche per gli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
- f) Per i casi di edifici in contrasto con le destinazioni dell'ambito in cui ricadono sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- g) Le indicazioni degli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano riportate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, non sono conformizzanti il regime giuridico dei suoli, in quanto hanno il solo fine di inquadramento ricognitivo.
- h) I contenuti delle presenti Norme in contrasto con il Regolamento Edilizio e Regolamento Regionale di Igiene costituiscono automaticamente variante al primo, e assumono gli effetti di Regolamento di Igiene Locale per il secondo.

## Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI

- a) Nel caso di discordanza fra i contenuti di tavole grafiche prevarranno le informazioni contenute in quelle di maggior dettaglio.
- b) **Negli elaborati grafici è identificata con la dizione "trama viaria ed urbana" la rete della viabilità esistente quale supporto per una migliore lettura grafica. Qualora non sia adeguatamente identificata prevale lo stato dei luoghi.**



- c) Per le zone rappresentate con doppia retinatura ovvero “poligono retinato” sovrapposto a “poligono pieno” si fa riferimento unicamente al disposto normativo riferito all’identificazione con “poligono retinato”.

## Art. 4. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

**4.1.** Per la definizione di categorie di attività edilizie si rimanda all’art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i nonché all’art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**4.2.** Le disposizioni di cui al successivo “Art. 25. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE” comma 6 sono da considerarsi specifiche di dettaglio indispensabili per la conservazione, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio storico, secondo quanto definito dal Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004) e dalla L.R. 12/2005 (art. 27).

**4.3.** Oltre alle definizioni prevalenti nell’art. 27 della L.R. 12/2005 si definiscono i seguenti interventi edilizi:

- a) **Sostituzione;** Ai sensi dell’art. 10 comma 3 della l.r.12/05 si intende l’operazione congiunta di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici anche non coincidente con il sedime originario e con modifiche del volume e/o delle SLP esistenti.
- b) **Riconversione;** ovvero l’operazione di trasformazione di un edificio o complesso di edifici con destinazione non compatibile con l’ambito di PGT, in edifici complessi compatibili con le destinazioni d’ambito. Tale operazione potrà essere effettuata solo ed esclusivamente mediante Piano Attuativo o Permesso per Costruire Convenzionato, fatto salvo quanto eventualmente disposto per ogni singolo ambito o quanto disposto dal Piano dei Servizi.

## Art. 5. NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

**5.1.** In tutti gli ambiti destinati all’edificazione è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, o il restauro e risanamento conservativo per gli edifici di interesse storico-architettonico, come definito dal precedente Art. 4. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, nell’osservanza delle seguenti condizioni :

a) **per tutte gli ambiti:**

che la destinazione e la tipologia prevista nel progetto di ristrutturazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di ambito del PGT, nonché secondo le caratteristiche di finitura di cui ai “criteri operativi di tutela” dettagliati nella normativa per i nuclei di antica formazione.

b) **Per gli ambiti denominati “nuclei di antica formazione”:**

che il progetto di ristrutturazione rispetti le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole che dettagliano il nucleo storico e le norme del “nucleo di antica formazione”(Art. 25. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)

## Art. 6. FRAZIONAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE UNITARIA

In assenza di disposizioni che prevedono il mantenimento di destinazione unitaria, il frazionamento in più unità immobiliari di edifici a carattere residenziale o produttivo è ammesso alle seguenti condizioni e con il rispetto delle procedure seguenti:

- a) Il proprietario deve presentare al Comune un progetto di suddivisione dell' edificio o di porzione di esso che preveda:
  - le nuove destinazioni d'uso in coerenza con le prescrizioni dello strumento urbanistico;
  - il numero delle unità immobiliari previste;
  - il computo degli spazi pertinenziali relativi alle nuove destinazioni d'uso e la loro localizzazione.
- b) Il progetto dovrà essere esteso a tutte le aree scoperte di pertinenza dell'immobile.  
Tali aree dovranno essere destinate a servizi condominiali senza possibilità di introdurre manufatti di divisione fisica interna, di ciò ne verrà dato atto nel titolo autorizzativo o in convenzione.
- c) Le ville con giardini e gli immobili inseriti in zona definita "nuclei di antica formazione" non possono essere modificati nell'aspetto esteriore anche per quanto riguarda le parti scoperte pertinenziali secondo i limiti e nel rispetto del successivo Art. 25. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

## Art. 7. NORME PER I SOTTOTETTI

7.1. Per gli **ambiti di edilizia residenziali consolidati di recente formazione** così come suddivisi nelle diverse densità abitative, nonché per gli edifici con destinazione residenziale anche a servizio di edifici ricadenti in altri ambiti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, secondo le limitazioni derivanti dall'altezza massima di zona, trovano applicazione le norme di cui all'art. 64 della L.R.12/2005 e successive variazioni e/o integrazioni. Per gli **ambiti compresi nei "nuclei di antica formazione"** le possibilità di sopralzo di cui all'art. 64 della L.R.12/2005, sono limitate ai soli edifici individuati e cartografati con apposita simbologia considerando che per gli altri, l'altezza massima consentita è da intendersi l'esistente per ogni singolo fabbricato o porzione di esso.

## Art. 8. ADEGUAMENTI STATICI PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTISISMICHE

8.1. Nel caso di sopralzi sono ammesse deroghe alle distanze minime dai confini e dai fabbricati ed alle pareti finestrate esistenti, fino ad una riduzione massima di **40 cm** per la realizzazione di strutture verticali finalizzate al rispetto della Normativa antisismica.

8.2. Anche se oggetto di convenzione con la proprietà di terzi, le deroghe di cui al comma precedente sono da assoggettare alla verifica del D.I. n.1444 del 2 aprile 1968 e nel rispetto dell'art. 873 e successivi del codice civile.

## **Art. 9. NORME PER IL POTENZIAMENTO E LA TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE**

Le presenti norme si applicano su tutto il territorio comunale ad esclusione dei NAF e delle aree agricole

**9.1.**In caso di nuove costruzioni, di aumento di superficie coperta delle costruzioni esistenti, di realizzazioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, si dovrà riservare a superficie drenante una percentuale del lotto nel rispetto delle indicazioni d'ambito.

**9.2.**Qualora l'edificio ricada all'interno di comparti attuativi (anche se ultimati), la quantificazione di area riservata a verde non edificato potrà essere verificata con riferimento all'intero comparto, così come stabilito dal Regolamento Locale d'Igiene.

**9.3.**In caso di costruzione di nuovi edifici sull'area da riservare a verde dovrà essere piantumata almeno una specie arborea selezionata fra quelle indigene ogni **60 mq.** di "superficie a verde".

**9.4.**Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a **50 cm** misurato ad un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate. In caso di dimostrata necessità o impossibilità al mantenimento il Comune potrà consentire l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite o compensate.

**9.5.**Gli interventi sul Reticolo idrico dovranno essere realizzati in osservanza alle Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e del Regolamento di Polizia idraulica.

## **Art. 10. NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI STORICI**

**10.1.**In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi pedonali esistenti, in caso di motivata necessità previo accordo con i proprietari e dei titolari all'uso, il tracciato del percorso potrà essere modificato.

- a) 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 passaggi pedonali.
- b) I percorsi pedonali saranno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di **m 1,50** salvo casi di comprovata necessità o pari all'esistente.
- c) L'area dei nuovi percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile.
- d) In casi eccezionali i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico.

**10.2.**Ove nelle tavole dell'azonamento di P.G.T. (Piano dei Servizi) siano indicati percorsi pedonali, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, dovranno essere realizzati e ciò anche a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti.

**10.3.**I progetti dei percorsi costituendo elementi di rilevanza ambientale dovranno prevedere:

- a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti;
- b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- c) l'integrazione con l'ambiente circostante;
- d) I percorsi in ambito rurale, sia carraio che pedonali, potranno essere oggetto di pavimentazione mediante materiali non bituminosi, secondo modalità e tecnologie ritenute consone dalla Commissione per il Paesaggio.

**10.4.**Al fine di tutelare i coni ottici e percettivi da spazi pubblici, sono vietate tutte le schermature che ostruiscono la percezione del paesaggio e dei quadri panoramici. Eventuali realizzazioni di manufatti o la messa a dimora di elementi vegetazionali non dovranno ostruire tali visuali.

**10.5.**Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta, dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie di una profondità minima di **1,5 metri** per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali. Tale vincolo ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate. La norma non si applica nel caso in cui la distanza generata dalla cessione dell'area per la costruzione del marciapiede, determini una distanza tra strada e fabbricato esistente inferiore a **3 metri**.

Il titolo abilitativo per gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, interessanti aree confinanti con strade pubbliche non dotate di marciapiede, è subordinato alla messa a disposizione della suddetta area necessaria per l'adeguamento e/o costruzione dei tracciati per la mobilità lenta.

**10.6.**In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati. È ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.

## **Art. 11. SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT)**

**11.1.**Ai sensi della l.r. 12/2005 art. 8 comma e art.10, comma 2 , il PGT al fine di tutelare e valorizzare il paesaggio del territorio comunale, ha analizzato il sistema paesistico ambientale e dei beni culturali”.

**11.2.**L'analisi del sistema dei beni culturali e del paesaggio comunale contenuta nel PGT, risulta essere componente imprescindibile del medesimo, ed è stata redatta in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio Regionale, approvato con D.C.R del 19 gennaio 2010 n°951, specificatamente ai sensi dell'art. 34 "indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT" della parte IV del Volume 6 "normativa e indirizzi del P.T.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

A livello Provinciale i contenuti paesaggistici del PGT sono stati stilati in coerenza con quanto disciplinato dalle NTA del PTCP approvato con D.C.P. n.21 del 22 aprile 2004.

Complessivamente la metodologia adottata per la redazione dei contenuti paesaggistici del PGT risulta coerente con quanto disposto dall'art. 143 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i.

**11.3.**L'analisi del sistema paesistico ambientale e dei beni culturali denominata anche componente Paesistica del PGT, ha riferimenti sia nel Documento di Piano, che nel Piano delle Regole ed è costituita dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

- DP 11.1: Ambiti omogenei di paesaggio
- DP 11.2: Carta di sintesi delle componenti paesistiche
- DP 11.3: Fenomeni di degrado, compromissione e rischio di degrado
- DP 11.4: Classi di sensibilità paesistica

PIANO DELLE REGOLE

- PR\_4A: Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio

**11.4.**Le trasformazioni di progetto del territorio e le indagini riferite al sistema dei beni culturali e del paesaggio, sono indicate nel Documento di Piano, mentre la normativa è parte del Piano delle Regole.

**11.5.**Gli elaborati di testo e grafici costituenti l'analisi del sistema paesistico ambientale assumono natura di atto di maggiore definizione ai sensi dell'art.6 del PPR.

**11.6.**Per i beni individuati, nonché per tutto il territorio comunale, vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dal PTR e dal vigente PTCP.

**11.7.**I contenuti delle norme "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" allegate al Piano delle Regole interessano tutto il territorio comunale indipendentemente che porzioni del medesimo siano soggette a specifica tutela ai sensi della parte I e III del D.lgs 42/2004.

**11.8.**Per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. si rimanda, alle specifiche "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" allegate al Piano delle

Regole, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento puntualizzate nelle presenti.

**11.9.**Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione sono dettagliate nell'allegato specifico del Documento di Piano DP 3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione e quadro normativo," i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### INTERVENTI IN AREE SOGGETTE PER LEGGE A SPECIFICA TUTELA PAESAGGISTICA

**11.10.**Nelle aree assoggettate per legge a specifica tutela paesaggistica, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e s.m.i., sostituisce l'esame paesistico di cui all'art.35 comma 5 del Piano Paesaggistico del PTR

Le trasformazioni ricadenti in aree soggette a tutela ai sensi degli art.136 e 142 D.lgs 42/2004, dovranno essere corredate da relazione paesistica ai redatta ai sensi, del DPCM 12.12.2005, dell'accordo tra Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici e Regione Lombardia del 4 agosto 2006 e della D.G.R. n. IX/2727 del 22-12-2011 e s.m.i

#### INTERVENTI IN AREE **NON** SOGGETTE PER LEGGE A SPECIFICA TUTELA PAESAGGISTICA

**11.11.**Ai fini dell'esame paesaggistico dei progetti e per le trasformazioni territoriali esterne ad ambiti tutelati direttamente e indirettamente ai sensi del **D.lgs 42/2004**, è da utilizzarsi la tabella della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045.

Tale tabella viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza del progetto da articolarsi con i contenuti delle prescrizioni di tipo paesistico contenute nelle presenti norme.

La documentazione a corredo del progetto e della relazione paesistica dovrà rispettare i contenuti della D.G.R. n. IX/2727 del 22-12-2011 e s.m.i.

**11.12. Ai sensi dell' art. 39 comma 12 e 13 del PPR le trasformazioni urbanistiche ed edilizie caratterizzate da gradi di sensibilità paesistica 3), 4), 5) sono soggette a valutazione incidenza paesistica di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".**

**11.13.**Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie realizzate su aree o immobili **NON** sottoposti alle norme di tutela della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e **NON** classificate come interventi di:

- a) nuova costruzione di manufatti edilizi con riferimento al dpr.380/01 lett.e1;
- b) demolizione e ricostruzione;
- c) ampliamenti;
- d) sostituzione;

ricadenti in aree caratterizzate dai gradi di sensibilità paesistica 2) "bassa", **NON** sono soggette a valutazione d'incidenza paesistica (esame paesistico).

Sono comunque applicabili i disposti dell'articolo 39 comma 6 delle NTA del PTR.



## TITOLO II – NORME PROCEDURALI

### Art. 12. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

**12.1.** Ai sensi della vigente Normativa urbanistica Nazionale e Regionale, il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) è attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti Norme, attraverso :

- a) trasformazione con titolo abilitativo diretto;
- b) Permesso di Costruire Convenzionato (PCC);
- c) Piani Attuativi (PA);
- d) Interventi di cui all' art.6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Per i comparti specificati nelle Presenti Norme il PA dovrà essere coordinato da un precedente atto di raccordo e di indirizzo morfologico e delle dotazioni che tenga conto anche del contesto denominato Piano Norma che potrà essere di iniziativa pubblica.

**12.2.** Le indicazioni relative alla viabilità di progetto o d'adeguamento contenute nelle tavole del piano hanno valore preliminare e dovranno essere precisate, integrate ed eventualmente modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano attuativo, pur mantenendosi all' interno dei corridoi di salvaguardia individuati negli elaborati grafici.

**12.3.** La viabilità e le dotazioni a servizio indicati nei PA del PdR e del DdP, sono da considerare come vincolanti, e potranno essere modificate solo a seguito di progettazione di maggior dettaglio.

**12.4.** In sede di presentazione dello strumento attuativo si dovranno individuare e a procedura completata, cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o vincolare con asservimento ad uso pubblico a favore del comune le aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano nel perimetro del piano attuativo, anche se previste in quota maggiore rispetto a quanto contenuto all'art. 9 della Legge Regionale 12/2005 e a quanto stabilito nel Piano dei Servizi.

**12.5.** Come disposto dall'art. 11 della l.r.12/05 i diritti edificatori dovranno essere ripartiti indistintamente e proporzionalmente tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo a prescindere dalla destinazione specifica urbanistica assegnata ai loro terreni negli elaborati grafici di Piano.

**12.6.** Ai sensi dell'art.10 comma 5 della l.r.12/05 tutte le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**12.7.** Per le previsioni di PA in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, questi ultimi previo

conseguimento dell'autorizzazione edilizia. Eventuali cambi di destinazione dovranno essere consentiti entro le previsioni del PA.

**12.8.** Trovano applicazione i contenuti di cui al titolo IV capo II della l.r.12/05 e s.m.i.

**12.9.** I Piani Attuativi e PCC (Permessi per Costruire Convenzionati) seguono le norme con cui sono stati approvati fino alla scadenza dei piani stessi; dopo di che saranno applicate le rispettive norme degli ambiti territoriali nei quali ricadono.

**12.10.** Nei casi in cui nel disegno di Piano (all'interno di un comparto assoggettato a PA o PCC) venga individuata una maggior superficie di cessione di standard all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o Permesso per Costruire Convenzionato, questa sarà economicamente riconosciuta secondo un parametro calcolato in % al valore assegnato alla monetizzazione, così come definito nell'apparato normativo del Piano dei Servizi, ed andrà a scomputo della "dotazione di qualità aggiuntiva".

**12.11.** in sede di presentazione di progetti edilizi dovranno essere identificati adeguati spazi da destinare a deposito dei contenitori di rifiuti per la raccolta differenziata porta a porta.

## **Art. 13. PIANI ATTUATIVI -DOCUMENTAZIONE E CONDIZIONI DI PROCEDIBILITÀ-**

**13.1.** Ai sensi dell'art.12 della L.R 12-05 e s.m.i. gli interventi di trasformazioni realizzabili attraverso gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.

**13.2.** Il Responsabile dell'ufficio tecnico per il PA ricadenti in ambiti di particolare pregio ambientale o che presentano criticità connesse alla posizione o alle opere di urbanizzazione potrà richiedere documentazione integrativa appositamente realizzata anche se non espressamente prevista dalla normativa vigente in materia.

**13.3.** In tutti gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa l'attivazione degli interventi è subordinata agli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche, condotte da tecnici specializzati. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini.

**13.4.** Per tutte le trasformazioni territoriali che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere messe in opera soluzioni volte alla formazione o salvaguardia del progetto di Rete Ecologica Comunale, secondo quanto indicato negli elaborati DP18 e DP\_5A, nonché secondo soluzioni e tecniche concrete per la tutela della biodiversità proprie dalla disciplina in materia e da valutare caso per caso con gli uffici tecnici comunali competenti.

**13.5.** La documentazione minima a corredo dei PA di cui al presente articolo dovrà essere la seguente:

### PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE



- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- b) stralcio dell'azzoneamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- e) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- f) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- g) nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- h) l'esatta individuazione plani volumetrica delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non saturate.

#### PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE

- i) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- j) stralcio dell'azzoneamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- k) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- l) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
- m) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- n) progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché

- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- o) profili regolatori verso gli spazi pubblici almeno in scala 1:500;
  - p) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - q) Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche
  - r) L'esatta individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non saturate.
  - s) In caso di presentazione di progetti soggetti a esame paesistico, la documentazione a corredo del progetto e della relazione paesistica dovrà rispettare i contenuti dell'allegato A della D.G.R. n.IX/2727 del 27 dicembre 2011

### 13.6. Condizioni per la verifica di procedibilità dei Piani Attuativi

- a) L'approvazione dei PA dovrà essere effettuata con riferimento alla normativa vigente in materia.
- b) **Ai sensi dell' art. 14 comma 1 della l.r.12/05 così come modificato dalla l.r.4/2012, "i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati e approvati dal Consiglio comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero dalla giunta comunale nei restanti comuni"**.
- c) Per i Piani attuativi le potenzialità derivanti dagli indici sono al lordo delle volumetrie esistenti interne ad comparti. Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero. I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.
- d) Il Piano Attuativo sarà corredato da un "**Analisi Paesistica di Contesto**" ai sensi dell art. 4 delle "Norme Tecniche di Attuazione per la tutela dei beni culturali e del paesaggio", mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica o ai disposti di cui all' art. 35 delle NTA del PPR.
- e) I Piani Attuativi riguardanti 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, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.
- f) L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.
- g) L'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto d'alta tensione è vincolata all'ottenimento della certificazione della fascia di rispetto da parte dell'ente gestore.
- h) Il Piano Attuativo è vincolato alla verifica della portata, della vetustà delle reti esistenti, alla possibilità di allaccio, all'ammodernamento e sostituzione dei tratti di minor qualità delle reti.

## Art. 14. PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

- a) Il Permesso di Costruire Convenzionato, da ora denominato **PCC**, definisce una convenzione che regola la cessione di aree al fine di assicurare la partecipazione diretta degli operatori all'urbanizzazione del territorio, così come specificato dal disposto legislativo relativo dell'art. 46, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 e secondo quanto disposto all'art. 10 della suddetta legge, nella quale al comma 2 si legge che le modalità di intervento possono realizzarsi, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.
- b) Il PGT attraverso i PCC ha riconosciuto delle aree vocate a trasformazione territoriale non tuttavia identificabili per dimensione e rilevanza urbana e territoriale come Ambiti di Trasformazione, in quanto si intendono per Ambiti di Trasformazione le aree che per dimensione e contesto hanno caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.
- c) All'interno del Piano delle Regole, il Permesso di Costruire Convenzionato, consente di regolare i rapporti fra Ente e Privati in occasione di piccole cessioni o servitù, in genere connesse al sistema delle infrastrutture e delle dotazioni primarie, della cui necessità si è evidenziato in sede di Istruttoria di pratica.
- d) Nei casi esplicitamente previsti e disciplinati, il Permesso di Costruire Convenzionato si esplica con la stipula di una convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari, che regolamenti la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (l'insieme dei servizi che costituiscono i requisiti necessari per rendere edificabile un'area quali strade, spazi di sosta e di parcheggio, reti, impianti tecnologici e verde attrezzato).
- e) La documentazione necessaria per la presentazione del PCC dovrà essere quella dei PA con schema di convenzione o con atto unilaterale d'obbligo relativo all'assunzione dell'impegno di eventuali opere concordate.
- f) Il Permesso di Costruire Convenzionato non comporta aggravii al procedimento di attuazione del PGT; coincide, per quanto attiene alla procedura di controllo ed emissione, con un normale permesso di costruire, a cui si aggiungerà solo la convenzione con il contenuto sopra esplicitato (partecipazione alla formazione di opere di urbanizzazione), non necessita di approvazione da parte degli organi comunali deliberanti.  
I PCC dovranno essere supportati obbligatoriamente da una delibera di indirizzo dei contenuti oggetto di convenzionamento da parte della giunta comunale che regola la cessione di aree ritenute necessarie.  
I PCC saranno regolamentati da convenzione tipo appositamente approvata dal Consiglio Comunale.
- g) Gli ambiti soggetti a PCC pre-individuati nelle tavole di Piano potranno essere oggetto di attivazione parziale o per stralci, comunque sulla base di un progetto unitario da concordare con l'Amministrazione Comunale.
- h) Per le porzioni di territorio pre-identificate a PCC per le quali non sono state stabilite potenzialità edificatorie specifiche, si applicano gli indici ed i parametri della zona urbanistica nei quali ricadono.

- i) L'attivazione dei PCC è comunque subordinata al rilascio del parere di indirizzo da parte della Giunta Comunale.

## **Art. 15. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI DOMINIO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

- a) Le previsioni afferenti al Documento di Piano rappresentate nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, ai sensi dell' art. 8 comma 3 della l.r.12/05 non sono conformizzanti il regime giuridico dei suoli in quanto hanno il solo fine d'inquadramento ricognitivo.
- b) La conformizzazione del suolo avverrà solo a seguito dell'approvazione del P.A.
- c) Ad attuazione completata delle eventuali previsioni insediative di dominio del Documento di Piano, sono consentite per gli edifici ricadenti nelle aree in questione opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo. Eventuali cambi di destinazione dovranno essere assentiti entro i limiti delle previsioni originarie del PA previa verifica delle necessità di standard.

## TITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planivolumetrici, applicata ad una determinata superficie in base ad un permesso di costruire, esclude ogni richiesta successiva di altro permesso di costruire, su tutto o parte della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione. L'applicazione di questa norma riguarda tutte le costruzioni esistenti e quelle realizzabili ai sensi del presente strumento urbanistico.

### Art. 16. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

#### 16.1. Altezza dei fabbricati (H)

**16.1.1** L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale dal piano di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato all'intradosso del solaio orizzontale di copertura dei locali agibili posti più in alto.

**16.1.2** Si calcola sulla media delle altezze delle varie facciate riferite all'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. [L'altezza massima dei fabbricati definita per i singoli ambiti di piano è da intendersi quale altezza massima definita dalla media delle altezze delle varie facciate.](#)

**16.1.3** Ai fini dei distacchi degli edifici e della distanza dai confini, nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza da considerare, sarà la media di quelle misurate agli estremi del fronte prospiciente il confine o l'edificio o delle singole porzioni di altezze diverse.

**16.1.4** Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo in trincea, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale se presente (riferita al marciapiede) precedente alla costruzione.

**16.1.5** Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta interna e il colmo (misurata sotto travetto per copertura con struttura a vista).

**16.1.6** Qualora le falde del tetto siano impostate internamente a più di 50 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano una pendenza superiore al 35%, o quando l'altezza media interna superi mt 1,50 l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta ed il colmo (misurata sotto assito per copertura con struttura a vista) nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

**16.1.7** Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m. 1,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio.

**16.1.8** Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

**16.1.9** Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

**16.1.10** Per gli edifici di tipo produttivo artigianale l'altezza massima dovrà essere misurata all'intradosso del carro ponte o in assenza di questa all'intradosso del trave di imposta di gronda della copertura.

## **16.2. Superficie coperta (SC)**

**16.2.1** Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) con sporgenza massima di mt. 2,00.

**16.2.2** Nel caso di sporgenza eccedente la misura di mt. 2,00 dovrà essere computata come superficie coperta tutta la superficie a sbalzo.

**16.2.3** Sono escluse del calcolo della superficie coperta le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori in zona industriale o mista.

**16.2.4** Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché siano ricoperte con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

## **16.3. Volume (V)**

**16.3.1** Il volume delle costruzioni, con l'esclusione di quelle a destinazione produttiva e degli edifici interni ai Nuclei di Antica Formazione per i quali si rimanda all' Art. 25. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di piano (Slp) dei singoli piani agibili per l'altezza teorica dell'interpiano di mt. 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva, salvo che per i sottotetti agibili e i soppalchi per i quali sarà da considerare l'altezza media reale.

**16.3.2** Qualora l'interpiano reale superi i mt 4.50 di media, la quota eccedente di altezza incrementerà quella teorica di cui sopra.

**16.3.3** Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a mt. 3,00, il volume sarà determinato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza reale del piano.

## **16.4. Distanza fra gli edifici (DE)**

**16.4.1** E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte.

**16.4.2** Tale definizione ed il limiti conseguenti non riguardano le distanze fra corpi di fabbrica di un unico edificio.

### **16.5.Distanza dai confini (DC)**

**16.5.1** E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto di proprietà.

**16.5.2** E' possibile derogare alla distanza minima dai confini prevista nelle presenti norme mediante atto registrato della conseguente servitù tra le parti finitime.

### **16.6.Arretramento dalle strade (AS)**

**15.6.1** E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

**15.6.2** Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, per i quali venga convenzionata la cessione gratuita al Comune.

**15.6.3** Le distanze minime indicate, per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

**15.6.4** La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o al rapporto di copertura.

### **16.7.Superficie lorda di piano (Slp)**

**16.7.1** E' la somma delle seguenti superfici, considerate al lordo dei muri e delle pareti perimetrali:

- a) Le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali;
- b) Le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con requisiti di agibilità;
- c) Le superfici dei sottotetti agibili;
- d) Le superfici dei soppalchi;
- e) Le altre superfici calpestabili coperte in misura superiore a quelle previste come non computabili.

#### **16.7.2 Sono escluse dal computo:**

- a) Le autorimesse pertinenziali, purché all'interno della sagoma dell'edificio, con i relativi spazi di manovra e di accesso e che abbiano altezza non superiore a mt 2,50;
- b) Le autorimesse pertinenziali interrate esterne al sedime del fabbricato, con i relativi spazi di manovra e di accesso qualora la superficie sia inferiore al 100% della superficie coperta, qualora i fabbricati esistenti siano privi della dotazione di parcheggi ai sensi della legge 122/89 con altezza netta interna non superiore a mt. 2,50;
- c) Le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza purché con altezza netta interna non superiore a m. 2,50; qualora per comprovate necessità costruttive si renda necessaria un'altezza dei locali accessori superiore, la parte eccedente inciderà nella determinazione del volume del fabbricato; Sono comunque escluse dal computo le superfici seminterrate "a servizio di funzioni sovrastanti" di cui al presente capoverso, la cui soletta di copertura emerga all'estradosso, rispetto alla quota zero del terreno nel punto più basso in misura non superiore a 1,50 metro. [Oltre la predetta quota ai fini del calcolo del volume](#)

è considerata solo la porzione eccedente (il volume in questo caso sarà determinato come volume reale);

- d) Le superfici dei sottotetti non agibili aventi altezza media inferiore a mt 2,00, misurata all'intradosso dei travetti, e falde con pendenza inferiore al 35%;
- e) Le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche;
- f) I vani scala afferenti a più unità immobiliari residenziali o commerciali non accessorie (più di 1);
- g) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi;
- h) Le logge e i porticati aperti, almeno su due lati, entro un limite massimo del 20% della S.L.P. di piano;
- i) Gli spazi comuni afferenti a più unità immobiliari, costituiti da collegamenti orizzontali e verticali;
- j) Le superfici al piano terra di edifici su "pilotis";
- k) Con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto per una slp max di mq 10.00 cadauno. In caso tali manufatti superino i mq 10.00 di slp, verrà computata l'intera superficie.
- l) Le superfici dei locali interrati o seminterrati pertinenti alle attività produttive adibiti a cantine o locali accessori purché con altezza netta interna non superiore a m. 3,00 non saranno computabili ai fini della slp;
- m) Limitatamente agli interventi riguardanti gli esercizi alberghieri, le superfici destinate a hall di ingresso, reception e ai loro servizi igienici, le cucine, le dispense, i magazzini, le scale, nonché le parti interrate aventi destinazioni complementari e accessorie all'attività alberghiera, quali sale per riunioni e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba, ecc purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella alberghiera ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Comunque la slp fuori terra non computabile, non dovrà eccedere il 30% della slp dell'intero edificio.
- n) Sono escluse dal computo della slp roulottes, gazebo, pergolati ed altri elementi caratterizzati da strutture facilmente rimovibili; ovvero strutture non collegate permanentemente a terra ma solo appoggiate o accostate a pareti.
- o) le superfici adibite a "dehor" di esercizi pubblici entro un limite massimo di 30 mq soggette ad autorizzazione annuale, senza che ciò possa generare diritti volumetrici oggetto di futura riconversione e dunque di potenziale incremento insediativo.

## 16.8.Lotto fondiario edificabile

**16.8.1** Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T. In sede di rilascio di ogni permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.



### **16.9. Aree di pertinenza**

**16.9.1** Sono considerate aree di pertinenza le superfici in cui sussiste all'adozione del Piano una funzione strumentale della pertinenza rispetto alla "res principalis" e vi sia un collegamento economico giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale tra due beni, distinti per individualità, l'uno considerato principale e l'altro accessorio

**16.9.2** Le aree computate per determinare il potenziale edificatorio, sono aree di pertinenza, e non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare il lotto.

**16.9.3** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

**16.9.4** Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi è richiesta, ove non sia prescritto un preventivo piano attuativo, l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

**16.9.5** Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento, nel caso di permessi di costruire singoli o di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei richiedenti, che sarà registrata trascritta e depositata in atti presso l'Amministrazione Comunale.

**16.9.6** Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti, l'area utilizzata in base agli atti edilizi d'assenso rilasciati dagli uffici comunali competenti alla data di adozione del presente PGT.

**16.9.7** Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di piano all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

### **16.10. Lotto saturo**

**16.10.1** Si definisce "lotto saturo" un area edificata in cui le costruzioni realizzate su tale superficie hanno completamente esaurito le possibilità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico vigente.

## **Art. 17. DEFINIZIONE DEGLI INDICI**

### **17.1. Indice di densità fondiaria (If) - mc/mq**

**17.1.1** L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto.

**17.1.2** Detto indice si applica per il calcolo della volumetria realizzabile, in sede di rilascio dei singoli titoli autorizzativi.

**17.1.3** Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti sulla medesima area e dovrà essere data dimostrazione di potenziale volumetrico residuo anche in caso di precedente frazionamento del lotto interessato.

**17.1.4** Ad opera ultimata, la superficie utilizzata per la determinazione del volume costruito, costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

**17.1.5** Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per gli ambiti agricoli.

### **17.2.Indice di densità territoriale (It) - mc/mq**

**17.2.1** L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto.

**17.2.2** In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

**17.2.3** Si applica ai tutti i piani attuativi.

### **17.3.Superficie territoriale (St) - mq**

**17.3.1** E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria se ricompresa nel perimetro del P.A.

**17.3.2** In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico o destinate ad uso pubblico.

**17.3.3** Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale.

### **17.4.Superficie fondiaria (Sf) - mq**

E' costituita dall'area interessata da un intervento edilizio al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di densità fondiaria (If) o di utilizzazione fondiaria (Uf).

### **17.5.Indice o rapporto di copertura (Ic)-(Rc) – mq/mq**

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.

### **17.6.Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – mq/mq**

E' il coefficiente moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile in un comparto di piano attuativo.

### **17.7.Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – mq/mq**

E' il coefficiente moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile con permesso di costruire, semplice o convenzionato.

### **17.8.Indice drenante (Id) - %**

**17.8.1** L'indice drenante è il coefficiente numerico espresso in percentuale determinato dal rapporto tra la superficie drenante e la superficie fondiaria.

**17.8.2** La percentuale del lotto a superficie drenante si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi.

### **17.9.Superficie drenante (Sd)- %**

**17.9.1** È definita superficie drenante ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

**17.9.2** Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie drenante, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto ; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 mt., pedonali ma non carrabili purché inghiaaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

**17.9.3** A determinare la superficie drenante o permeabile contribuiscono anche le aree pavimentate con sistemi permeabili certificati che hanno un indice di permeabilità (certificato) di almeno il 40%, purché sia posato senza sottofondo in CA o altro materiale impermeabile.

**17.9.4** In forza di adeguate soluzioni alternative, secondo progetto specifico, per attività produttive in alternativa all'indice drenante potranno essere autorizzate soluzioni tecniche di sub infiltrazione opportunamente progettate con accorgimenti del caso atti a garantire tutela dei terreni e delle falde.

## **Art. 18. URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**18.1.**L'urbanizzazione primaria è costituita da quell' insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 12/2005.

**18.2.**Per ogni atto di trasformazione del territorio che prevede realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico vi sarà obbligo di osservanza degli "standard prestazionali afferenti alle dotazioni di uso pubblico".

Gli "standard prestazionali afferenti alle dotazioni di uso pubblico" dovranno essere regolamentate dal nuovo Regolamento Edilizio da redigersi in conformità della l.r. 12/2005  
Fino all'approvazione di tutti gli atti le definizioni sotto indicate potranno essere oggetto di specifica prestazionale solo all'interno di atti conformizzati frutto di concertazione tra privati e ente.

### **Strade residenziali**

Si intendono con queste tutte le strade interne al comparto al servizio dei lotti edificabili nonché quelle necessarie per l'allacciamento alla viabilità principale.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche previste dalla normativa Statale e Regionale.

Per le aree identificate nelle tavole di Piano quale trama viaria ed urbana, funzionale all'accesso di ambiti appartenenti ai "Centri Abitati", non asfaltate alla data di adozione del PGT, è consentita la realizzazione di pavimentazione drenante di colore chiaro, nonché, se comprovati dagli UTC, l'effettuazione di movimenti terra ai fini della regimazione delle acque, il tutto comunque supportato da specifico progetto da condividere con gli uffici tecnici e l'amministrazione comunale.

### **Strade di sosta o di parcheggio**

Si intendono con queste tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Per le zone soggette a piano attuativo le aree di parcheggio a servizio degli edifici dovranno essere dimensionate in base al Piano dei Servizi ed in funzione dei parametri definiti per ciascuna zona urbanistica. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, devono essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, soste, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc, come previsto dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17-8-1942 n.1150 e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché a distanza non superiore a m. 200 e destinate permanentemente a parcheggio, a servizio di quell'edificio, a mezzo di atto da trasciversi a cura e spese del proprietario.

### **Fognature**

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

### **Rete idrica**

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, il sollevamento e accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

### **Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.**

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, dai manufatti delle cabine secondarie di trasformazione e dalle reti di erogazione e distribuzione del gas combustibile per uso domestico e relative stazioni di riduzione.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

### **Pubblica Illuminazione**

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici previsti dalla normativa Statale e Regionale.

### **Impianti tecnologici inerenti le canalizzazioni per impianti telefonici ed assimilati**

E' formata dalle reti e impianti per gli impianti di comunicazione via cavo di qualsiasi genere a servizio degli edifici presenti sul territorio.

### **Spazi di verde attrezzato**

Si intendono quelle aree a verde pubblico e/o di uso pubblico di prossimità; al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con attrezzature quali panchine, attrezzature di gioco, aiuole, ecc secondo standard qualitativi meglio descritti nel piano dei servizi. La manutenzione di queste aree è di competenza pubblica salvo quanto disposto dalle singole convenzione dei piani attuativi.

## **Art. 19. URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**19.1.**L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei quartieri secondo quanto disposto ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. 12/2005. Essi sono:

- a) La rete (aree ed opere) principale, e relative **opere accessorie** della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua potabile e della pubblica illuminazione la cui valenza esula dal comparto urbanistico di riferimento (escludendo le reti di cui al precedente art. 21);
- b) Le attrezzature collettive (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel Decreto Ministeriale del 2.4.1968 comprendenti le opere di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

**19.2.**Per ogni atto di trasformazione del territorio che prevede realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico vi sarà obbligo di osservanza degli "standard prestazionali afferenti alle dotazioni di uso pubblico".

Gli "standard prestazionali afferenti alle dotazioni di uso pubblico" dovranno essere regolamentate dal nuovo Regolamento Edilizio da redigersi in conformità della l.r. 12/2005  
Fino all'approvazione di tutti gli atti le definizioni sopra indicate potranno essere oggetto di specifica prestazionale solo all'interno di atti conformizzati frutto di specifica concertazione tra privati e ente.

## Art. 20. URBANIZZAZIONI

Ai sensi dell'articolo 12 comma 12 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i, il rilascio del titolo autorizzativo è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

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

### 20.1.Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

Qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal PdS (art.9, LR. 12/2005), in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita delle aree per la realizzazione opere d'urbanizzazione e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni attraverso le modalità richieste dall'amministratore comunale, prima della richiesta di rilascio del certificato d'agibilità e comunque entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

### 20.2.Grave insufficienza urbanizzativa

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato ad esclusione dei NAF la mancanza o insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi:

- a) Mancanza di strade, di adeguati calibri stradali o situazioni di pericolo viabilistico - grave insufficienza della rete stradale
- b) acquedotto
- c) fognatura;
- d) rete elettrica;
- e) rete telefonica;
- f) rete del gas;

Costituisce altresì grave insufficienza urbanizzativa, l'esistenza di una rete stradale pubblica di larghezza uguale o inferiore a mt. 4,00, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione dei Nucleo di antica formazione. Dette insufficienza costituisce il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

**20.3.** Ad esclusione dei Nuclei di Antica Formazione e dei casi in cui per comprovata impossibilità sia inattuabile adeguare la carreggiata, si intende, per grave insufficienza della rete stradale, per il transito in sicurezza dei pedoni e degli autoveicoli: una o più delle seguenti condizioni a seguito di valutazione tecnica da parte del responsabile del procedimento:

- a) l'esistenza di una sede stradale con gravi carenze strutturali ovvero mancanza di adeguata larghezza,
- b) mancanza di idoneo fondo (asfaltato o altro materiale),
- c) mancanza di marciapiede,
- d) mancanza dell'impianto di illuminazione,
- e) mancanza delle caditoie per la raccolta delle acque bianche, ecc.

Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti.

Tale impegno dovrà essere sottoposto alla valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico con adeguata documentazione tecnica e sottoposta alla valutazione della Giunta comunale la quale dovrà esplicitare, con proprio atto, la volontà di consentire tale realizzazione.

## TITOLO IV -PARTE I- DESTINAZIONI D'USO E SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

### Art. 21. DESTINAZIONI D'USO

**21.1.** Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

**21.2.** Per usi del territorio e degli edifici, compatibili con le destinazioni di zona, s'intendono tutte le trasformazioni dei suoli o degli edifici previsti o censiti negli ambiti del PGT.

**21.3.** Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.

**21.4.** Si considera principale o prevalente la destinazione d'uso qualificante; complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

**21.5.** In caso di trasformazione di destinazione d'uso sono ammesse solo le destinazioni compatibili ed ammesse secondo le prescrizioni dell'ambito in cui ricadono.

**21.6.** Per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o permesso di costruire convenzionato o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

### Art. 22. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per ogni edificio e relativo area di pertinenza, frutto di nuova costruzione o di ristrutturazione, la destinazione ammissibile, indicata per ciascuna zona, fa riferimento alla seguente classificazione delle destinazioni d'uso:

#### 22.1. "R"-RESIDENZA

##### **Ra – 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 di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti omogenei specificatamente destinati a quell'uso, ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, rispetto delle presenti norme di attuazione le edificazioni residenziali esistenti con relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale classifica due diverse tipologie di insediamenti residenziali in coerenza con l'obiettivo di favorire correttamente il processo attrattivo basato su di una elevata qualità e dotazione di verde privato.

Le tipologie insediative sono le seguenti:



- Nella misura di **120 mc/ab** per interventi con tipologie plurifamiliari
  - Nella misura di **175 mc/ab** per interventi con tipologie uni / bi / trifamiliari
- “Tale dato è funzionale alla definizione del riferimento unitario (abitanti) per il calcolo delle dotazioni di cui al Piano dei Servizi”

La superficie minima degli alloggi per l'edificio non potrà essere inferiore a **60 mq** di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a **40 mq**, fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico.

#### **Rb – Residenza agricola**

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni negli ambiti agricoli o agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva. La superficie lorda di pavimento di ciascuna residenza non potrà superare i **180 mq**.

#### **Rc – Residenza extra agricola in ambiti agricoli**

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito di aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in zona agricola ma espressamente riconosciuto non adibito all'uso agricolo.

La superficie minima degli alloggi per l'edificio non potrà essere inferiore a **60 mq** di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a **40 mq**, fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico.

#### **Rd – Residenza di servizio**

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito di aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale.

Per la realizzazione della residenza dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa la realizzazione di unità residenziali al servizio di ogni singola azienda con l'osservanza delle seguenti

prescrizioni:

- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata, di ciò ne verrà dato atto nel titolo autorizzativo o in convenzione;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

#### **Re – Residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito**

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcune attività produttiva, commerciale o agricola e ricomprese in ambiti omogenei di piano non destinate prevalentemente alla residenza.

## 22.2. "T"-TURISTICO

### **STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007)**

#### **Ta – Alberghi (rif.art.22 comma 2 lett.a) l.r.16/07/2007 n.15)**

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

#### **Tb – Residenza Turistica Alberghiera-RTA (rif.art.22 comma 2 lett.b l.r.16/07/2007 n.15)**

Strutture che offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina. La durata del periodo di permanenza non può essere inferiore a sette giorni.

#### **Tc – Motel (rif.art.23 comma 2 lett.a l.r.16/07/2007 n.15)**

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

#### **Td – Villaggio Albergo(rif.art.23 comma 2 lett.b l.r.16/07/2007 n.15)**

Albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti.

#### **Te – Albergo meublè o garni (rif.art.23 comma 2 lett.c l.r.16/07/2007 n.15)**

Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.

#### **Tf– Albergo - Dimora storica(rif.art.23 comma 2 lett.d l.r.16/07/2007 n.15)**

Albergo la cui attività si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle.

#### **Tg– Albergo – centro benessere (rif.art.23 comma 2 lett.e l.r.16/07/2007 n.15)**

Albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle.

#### **Th– Albergo – diffuso (rif.art.23 comma 2 lett.e l.r.9/02/2010 n.8)**

Albergo caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento ed accoglienza, ed eventualmente delle sale di uso comune, ristorante e spazio vendita per i prodotti tipici locali, e dalla dislocazione delle camere o alloggi in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo comune o in quelli limitrofi a una distanza non superiore a metri 400 dal corpo centrale, purché sia garantito il rispetto dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività alberghiera; lo stabile centrale e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di soggetti distinti a

condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo a norma dell'articolo 22, comma 1; lo stesso servizio, con i medesimi requisiti, può essere offerto anche nelle baite presenti sul territorio montano, così come identificato dalla legge regionale 15 ottobre 2007, n. 25.

### **STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007)**

#### **Ti- Case per ferie (rif.art.32 comma 1 lett.a l.r.16/07/2007 n.15)**

Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi, gestite al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

#### **Tl- Ostelli per la gioventù (rif.art.32 comma 1 lett.b l.r.16/07/2007 n.15)**

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e degli accompagnatori dei gruppi di giovani, gestite da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive.

#### **Tm- Case e appartamenti per vacanze(rif.art.32 comma 1 lett.e l.r.16/07/2007 n.15)**

Le case e appartamenti per vacanze devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione e, fino all'entrata in vigore del regolamento recante l'indicazione degli standard qualitativi obbligatori minimi, gli standard indicati nell'allegato C, della l.r.16/07/2007 n.15

### **ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007 e s.m.i)**

Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

#### **Tn - Villaggi turistici (rif.art.51 l.r.16/07/2007 n.15)**

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

#### **To - Campeggi (rif.art.51 l.r.16/07/2007 n.15)**

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

#### **Tp - Aree di sosta(rif.art.51 l.r.16/07/2007 n.15)**

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

### 22.3. "D"- DIREZIONALE

#### **Da – complessi per uffici**

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tale attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono ricomprese nelle norme del presente articolo

#### **Db – studi professionali**

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

#### **Dc – Uffici complementari ad altre attività**

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità.

### 22.4. "C"-COMMERCIALE

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

#### **Ca - Esercizi di vicinato**

Superficie di vendita non superiore a:

- 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

#### **Cb – Media struttura di vendita**

**Cb1:** medie strutture di vendita - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 151 e mq. 600;

**Cb2:** medie strutture di vendita - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 601 e mq. 1500;

#### **Cc – Grande struttura di vendita**

Superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

#### **Cd – Centro commerciale**

Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

### **Ce – Vendita di merci ingombranti**

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali, 1/8 della s.l.p.

### **Cf – Pubblici esercizi**

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

### **Cg – Distributori di carburante**

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

### **Ch – Nuovi formati commerciali**

I nuovi formati commerciali comprendono i parchi commerciali, i Factory outlet, Multiplex e Megaplex, Parchi tematici. Per i contenuti di dettaglio si rimanda alla norma speciale per gli insediamenti commerciali all'Art. 42. NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

### **Ci – Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto**

Esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esplicitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia, l'attribuzione del 50% della s.l.p. alla superficie di vendita.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

### **Ci – Esercizio di spaccio aziendale**

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dalla normativa regionale

## 22.5. "P"- PRODUTTIVO

### **Pa – Produttivo extra agricolo in zona agricola**

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva insediante in zona agricola ma espressamente riconosciuti non adibiti all'uso agricolo

### **Pb – 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. Sono compresi in tale destinazione anche gli uffici amministrativi della ditta.

L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di nuove strutture edili, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei di antica formazione e dei quartieri residenziali.

### **-Attività artigianali connesse alla cura del corpo**

Le attività artigianali alla cura del corpo sono sempre ammesse in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nonché negli ambiti di trasformazione, ove sono consentite attività di tipo artigianale.

### **Pc – Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito**

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinate prevalentemente alla attività produttiva artigianale e industriale.

### **Pd – Artigianato e industria**

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

### **Pe – Attività estrattiva**

Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

### **Pf – depositi a cielo aperto**

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

### **Dettaglio delle attività produttive**

**Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non con le destinazioni di Piano per ciascuna tipologia di ambito afferente al Documento di Piano ed al Piano delle Regole, si**

rimanda allo specifico articolo “dettaglio delle attività compatibili alle destinazioni produttive di piano” allegato in calce alle presenti norme.

## 22.6. “A”- AGRICOLO

### **Aa – depositi e strutture a servizio dell’azienda agricola**

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l’attività nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale. Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Locale d’Igiene.

### **Ab – allevamenti zootecnici familiari**

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi un numero di capi che non superi i limiti stabiliti dal Regolamento d’Igiene

### **Ac – allevamenti zootecnici non intensivi**

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi un numero di capi che supera i limiti stabiliti dal “Regolamento d’Igiene dell’azienda sanitaria locale” per gli allevamenti a carattere familiare.

### **Ad – allevamenti zootecnici intensivi**

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali con numero di capi e comunque con un peso vivo superiore ai limiti stabiliti per gli allevamenti non intensivi, come definiti dal Regolamento d’Igiene.

### **Ae1 – Serre fisse**

Vengono definite serre quelle strutture di protezione fisse, dotate di basamenti in metallo o cemento. Sono strutture durature nel tempo e pertanto vanno ad alterare in modo permanente l’assetto del territorio.

### **Ae2 – Serre mobili**

Sono serre mobili le strutture a servizio dell’attività orticolo-vivaistica, costituite da strutture mobili realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli in materiale plastico e prive di coperture rigide e/o di cordolature in C.A. di ancoraggio al terreno. Sono strutture temporanee legate all’indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in qualsiasi momento dell’anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l’assetto del territorio.

### **Af – attività agrituristica**

Ai sensi della legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 sono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all’articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l’utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali

Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

### **Ag – ortoflorovivaismo**

L'ortoflorovivaismo è un'attività puramente agricola, e così anche per le attività ad essa connesse ad eccezione di quelle non riconducibili direttamente a un'attività di coltivazione del fondo.

Nella definizione di ortoflorovivaismo rientrano le attività di :

- coltivazione di ortaggi
- produzione di fiori da recidere e di fogliame ornamentale;
- produzioni di piante in vaso per interni, di piante da balcone, di piante da esterno, bulbicoltura,
- produzione di piante in vivaio comprese le frutticole e forestali.

Non costituiscono attività agricola infatti:

- la messa a dimora, potatura e manutenzione di piante nei parchi pubblici e privati o nelle aiuole spartitraffico di un tracciato autostradale
- composizione di vasi e mazzi di fiori e ornamenti vari (questo tipo di attività è considerata artigiana)

## **22.7. "S"- SERVIZI**

### **Sa – Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS**

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate alle attività di tipo sportivo localizzate all'aperto o in strutture/edifici coperti.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

### **Sb – Attrezzature culturali - CU**

Sono attività a forte richiamo di utenze quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, biblioteche ecc... Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uso attrezzati.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

### **Sc – Servizi per l'istruzione - IS**

Si intendono la scuola d'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

### **Sd – Impianti tecnologici - IT**

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni, cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere e per la regolazione e depurazione delle acque reflue ecc.



Sono comunque sempre ammessi i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle tabelle delle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

### **Se – Parcheggi – PP**

#### **-Se1-Parcheggi Pubblici-PP1**

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti o asserviti ad uso pubblico, gratuitamente in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di m 5,00 x 2,50. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle S.L.P. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

#### **-Se2-Parcheggi Privati-PP2**

~~Sono locali, appositamente adibiti ed attrezzati, per la temporanea custodia e dietro compenso, di vetture, motocicli, biciclette, roulotte o caravans.~~

Sono spazi appositamente adibiti ed attrezzati per la temporanea sosta, fermata e custodia, anche dietro eventuale compenso, di vetture, motocicli, biciclette, roulotte o caravans

Quando gli impianti sono convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

### **Sf – Attrezzature pubbliche - PU**

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative quali municipio, tribunali, stazioni di polizia, caserme ecc...

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

### **Sg – Attrezzature sanitarie - SA**

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, beauty-farm ecc...

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

### **Sh – Attrezzature sociali - SO**

Sono le strutture destinate alla funzione di servizi quali case per anziani o alloggi protetti, asili nido, centri sociali ecc... Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

### **Si – Attrezzature religiose - SR**

Ai sensi del capo III "norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi" della L.R. 12/05 e s.m.i sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
  - b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
  - c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
  - c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
- Dette area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

### **SI – Verde pubblico - VE**

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde.

Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

## **Art. 23. DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

**23.1.** Ai sensi e per gli effetti dell'art.52, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 la normativa specifica del P.G.T. indicherà le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi i mutamenti delle destinazioni d'uso sono ammessi.

**23.2.** Ogni cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, è soggetto a preventivo rilascio di titolo abilitativo che verificherà la compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.

**23.3.** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione determina una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

**23.4.** Nel caso in cui, a seguito di verifica, il fabbisogno di dotazioni risulti inferiore al dovuto, si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione, nel rispetto dei contenuti del PdS.

**23.5.** Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a PA, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione.

**23.6.** Conformemente a quanto disciplinato dal PdS, in alternativa alla cessione, delle aree dovute all'interno dell'ambito, se condiviso dall'Amministrazione Comunale è possibile la cessione in altri ambiti del territorio comunale.

**23.7.** I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti alle disposizioni di cui all'art.52 comma 2 L.R. 12/2005 con le limitazioni previste dall'art. 51 comma 3 L.R. 12/2005 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.

## **Art. 24. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI**

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato assetto delle nuove costruzioni e di un riordino di quelle esistenti, laddove richiesto, il territorio del Comune è suddiviso nei seguenti ambiti:

### **Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

### **Ambiti Residenziali consolidati**

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale dettagliate in:

- Ambiti residenziali consolidati a media densità,
- Ambiti residenziali consolidati a bassa/rada densità,
- Ambiti ad alta incidenza di verde privato;
- Edifici non agricoli e loro pertinenze in ambito agricolo

### **Ambiti consolidati per attività Produttive**

Le parti del territorio riservate agli insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati dettagliate in:

- Ambiti produttivi artigianali

### **Aree destinate all'Agricoltura**

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo classificate in categorie:

- Aree agricole produttive;
- Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela dell'abitato e/o per il controllo dello sviluppo urbanistico

### **Ambiti- immobili destinati a Servizi**

- Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo.

### **Ambiti di tutela e di rispetto**

- Fasce di rispetto stradale

- Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano
- Zona di rispetto cimiteriale

#### **Ambiti delle trasformazioni**

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica vengono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale e produttivo di nuova formazione secondo gli obiettivi ed i limiti di cui al Documento di Piano, per quelli esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato, mentre secondo i limiti delle medesime norme per quelli interni al TUC.

## **Art. 25. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 bis della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i, del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), le finalità della pianificazione per i nuclei di antica formazione, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una viabilità e vitalità dei centri storici.

I Nuclei di Antica Formazione sono assoggettati alla disciplina di tutela e valorizzazione che puntualmente è stato definito da un Piano Particolareggiato apposito, redatto sulla base delle analisi condotte in sede di formazione del presente Piano di Governo del Territorio come da elaborati grafici allegati alle presenti, nonché secondo i disposti di seguito riportati.

### **25.1. Ambito di riferimento ed efficacia**

Il P.G.T. individua i perimetri dei NAF ed i perimetri degli edifici di particolare valore storico ed ambientale, ambiti che rivestono un carattere storico, artistico e di pregio ambientale contribuendo in modo determinante alla definizione del paesaggio comunale

**I Nuclei di Antica Formazione** sono costituiti da insediamenti di agglomerati urbani e rurali d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del NAF in se, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

Per la determinazione l'individuazione dei NAF sono stati inoltre considerati gli edifici e la città storica del periodo corrispondente all'epoca della prima levata della carta IGM.

Il PGT individua come zone di recupero, ai sensi dell'art.27 della legge 5 agosto 1978, n.457 (norme per l'edilizia residenziale) e dell'art.10 della l.r.12/05 tutti gli ambiti perimetrati come NAF.

Sono assoggettate alla stessa normativa prevista per i NAF gli edifici sparsi sul territorio comunale, che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale. Per tali edifici, si dovrà far riferimento anche ai contenuti del comma 4 del presente articolo "modalità per il recupero, la tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato" e saranno possibili interventi edilizi da attuarsi secondo le modalità di cui al comma 6 del presente articolo "interventi per il recupero dei Nuclei di Antica Formazione".

## 25.2.Criteri generali

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 bis della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i, del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), le finalità della pianificazione per i nuclei di antica formazione, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una viabilità e vitalità dei centri storici.

L'analisi del patrimonio edilizio appartenente ai NAF ha verificato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo paesistico-ambientale, igienico sanitario, dello stato di conservazione edilizia, della coerenza tipologica ed architettonica con il contesto urbano consolidato nonché le destinazioni d'uso presenti; lo strumento tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione del Nucleo storico degli edifici isolati e dei nuclei isolati di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate, finalizzate a favorirne sia il recupero che la migliore fruibilità e a tal fine.

L'edificato del Nucleo di Antica Formazione (di seguito denominato NAF) è stato oggetto di un'analisi e conseguente progetto di tutela secondo quanto disciplinato dall'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'analisi e la conseguente pianificazione dei NAF è stata redatta conformemente ai disposti dell'art. 27 della legge 475/78 e dell'art. 13 della legge 1150/42

Le disposizioni di cui al successivo art.30.6 "interventi per il recupero del centro storico" sono da considerarsi specifiche di dettaglio indispensabili per la conservazione, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio storico, secondo quanto definito dal Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004) e dalla L.R. 12/2005 (art. 27).

**I contenuti di cui al successivo punto 25.6 potranno essere oggetto di revisione secondo le procedure della rettifica in base a proposta motivata della commissione del Paesaggio.**

**Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come "Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi" in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.**

I Nuclei di antica formazione sono specificatamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole

### Analisi

<b>PR3.1 Nord:</b> indicazione degli edifici vincolati e di interesse paesistico e ambientale	scala 1:1.000
<b>PR3.1 Sud:</b> indicazione degli edifici vincolati e di interesse paesistico e ambientale	scala 1:1.000
<b>PR3.2 Nord:</b> restituzione sintetica del "Grado di coerenza"	scala 1:1.000
<b>PR3.2 Sud:</b> restituzione sintetica del "Grado di coerenza"	scala 1:1.000

### Progetto

<b>PR3.3 Nord:</b> restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi	scala 1:1.000
---	---------------

**PR3.3 Sud:** restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi scala 1:1.000

### **25.2.1 Analisi puntuale del patrimonio edilizio**

Attraverso una specifica analisi, il Piano ha individuato e sottoposto con apposite modalità di intervento tutti i beni con caratteristiche storiche, monumentali, artistiche ed ambientali-paesistiche, meritevoli di salvaguardia e di conservazione già sottoposti e non ad apposita procedura di tutela a seguito degli effetti dell'art.10 del Dlgs. 42 gennaio 2004 n.42; (pur in assenza di esplicita individuazione da declaratoria ministeriale sono comunque sottoposti a tutela i Beni appartenenti ad enti pubblici aventi età superiore ai 70 anni).

**25.2.1.1** In forza di una dettagliata analisi di tutto il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione dei nuclei di antica formazione, tutti gli edifici sono stati analizzati sotto il profilo delle caratteristiche generali:

- della proprietà;
- della tipologia architettonica
- della presenza di vincoli
- dell'epoca storica
- della presenza o meno di aree scoperte;
- della destinazione d'uso prevalente
- della dotazione di posteggi pertinenziali;
- dello stato di dissesto;
- dello stato di conservazione;
- degli elementi architettonici significativi
- del valore architettonico
- del tipo d'interesse
- della rilevanza paesistica

**25.2.1.2** Sono state quindi predisposte schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio appartenente ai NAF che contengono, fra l'altro, la rilevazione degli elementi architettonici significativi nonché indicazioni puntuali e modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela e valorizzazione del bene e del contesto prevedendo anche particolari condizioni operative tese al recupero generale dell'immagine del Nucleo storico.

### **25.2.2 Analisi degli spazi pubblici, viabilità e sosta**

Il Piano ha analizzato gli spazi pubblici presenti nei NAF e indicandone le caratteristiche di finitura e di coerenza con il decoro urbano; ha indicato i criteri per l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto collettivo, privato e pubblico, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 36 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

### **25.2.3 Modalità di attuazione degli interventi nei NAF**

**25.2.3.1** Il Piano all'interno dei NAF si attua, fatti salvi i casi di cui al successivo comma.3 attraverso lo strumento del permesso per costruire con le caratteristiche di cui al successivo comma 5 e

secondo i limiti e le modalità di cui al successivo comma 6 specificate nelle schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio appartenente ai NAF e riassunte nell'apposita tavola grafica.

**25.2.3.2** La verifica di coerenza fra caratteristiche dell'intervento, modalità d'attuazione del medesimo previste e le condizioni, anche intrinseche e non oggetto di rilevazione nel presente, del bene interessato è demandata alla **valutazione dell'incidenza paesistica del progetto** ai sensi della parte IV delle NTA. del PPR. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e secondo i contenuti di cui agli artt. 6 e 7 dell'allegato PR\_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

**La verifica della valutazione dell'incidenza paesistica del progetto dovrà essere obbligatoriamente affidata alla commissione per il paesaggio.**

Per le trasformazioni ricadenti in aree soggette a specifica tutela ai sensi dell'art.136 D.lgs 42/2004, troveranno applicazione le disposizioni della soprintendenza le quali dovranno essere corredate da relazione paesistica ai redatta ai sensi, del DPCM 12.12.2005, (dell'accordo tra Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici e Regione Lombardia del 4 agosto 2006) e della D.G.R. n. IX/2727 del 22/12/2011 e s.m.i

**25.2.3.3** Il Piano ha individuato come zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) tutto l'ambito perimetrato come NAF.

**25.2.3.4** Per taluni comparti appositamente individuati, dove è previsto il ridisegno planovolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito PA.

**25.2.3.5** Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata.

**25.2.3.6** I progetti di piano attuativo dovranno essere supportati da specifico studio paesistico di contesto ai sensi delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico e culturali.

#### **25.2.4 Dimensionamento del Piano e limiti di densità edilizia**

**25.2.4.1** Il Piano è supportato da una verifica dei volumi insediati computati per ogni singolo isolato; con riferimento alla superficie dell'intero comparto di riferimento è stata determinata la densità fondiaria edilizia media.

**25.2.4.2** Ai fini dell'osservanza dei limiti di densità edilizia stabiliti dall'art. 7, comma 1, punto 1 del Decreto interministeriale 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 6 agosto 1967, n. 765), il presente piano e le previsioni di recupero dei NAF rispettano il limite di densità fondiaria.

#### **25.2.5 Parametri stereometrici dei NAF**

##### **25.2.5.1 Volume ed SLP:**

È consentito il riutilizzo dei volumi esistenti (intesi come volumi reali), secondo le modalità operative di cui agli articoli successivi, anche determinando, all'interno della sagoma fisica esistente aumento della SLP.



Per interventi di “quinto livello di cui al successivo punto 25.6 il volume il volume è da intendersi come definito al precedente art. 16.3.

#### **25.2.5.2 Superficie coperta:**

È l'esistente fatti salvi gli interventi soggetti a preventivo piano attuativo.

#### **25.2.5.3 Altezza massima:**

Anche ai sensi dell'art. 63, 64 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” della L.R.12/2005, fatte salve le disposizioni di cui al successivo comma 6.7 “recupero ai fini abitativi dei sottotetti” nonché quanto previsto nei singoli piani attuativi, l'altezza di riferimento per gli interventi è da intendersi uguale all'esistente, salvo disposizioni del Piano Particolareggiato.

#### **25.2.5.4 Distanza dai confini:**

Fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente.

#### **25.2.5.5 Arretramenti dal filo strada:**

Fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente per ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio.

#### **25.2.6 Parcheggi pertinenziali**

**-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. “Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”.**

-Dovrà essere comunque garantito un posto auto per ogni alloggio anche per unità commerciale o camera per interventi di ristrutturazione o ricostruzione che prevedano cambi anche parziali di destinazioni d'uso..

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II “norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi”.

-Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi a parcheggio per mancata disponibilità di aree idonee, previo parere favorevole dell'amministrazione comunale, si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione.

### **25.3. Destinazioni d'uso non ammissibili e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso**

#### **25.3.1 Destinazioni incompatibili**

Negli ambiti dei “nuclei di antica formazione”, con riferimento “all'Art. 22. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO”, saranno **ammesse e non** le seguenti destinazioni:

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura “non ammesse” sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

Destinazioni		
<b>RESIDENZA</b>	R	
Res. extra agri.	Ra	ammesse
Res. Agricola	Rb	non ammesse (salvo le preesistenze)
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse
Res. di servizio	Rd	ammesse
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse
<b>TURISTICO</b>	T	
Alberghi	Ta	ammesse
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	ammesse
Motel	Tc	non ammesse
Villaggio albergo	Td	non ammesse
Albergo meublè o garni	Te	ammesse
Albergo – dimora storica	Tf	ammesse
Albergo – centro benessere	Tg	non ammesse
Albergo - diffuso	Th	ammesse
Case per ferie	Ti	ammesse
Ostelli per la gioventù	Tl	ammesse
Case e appartamenti per vacanze	Tm	ammesse
Villaggi turistici	Tn	non ammesse
Campeggi	To	non ammesse
Aree di sosta	Tp	non ammesse
<b>DIREZIONALE</b>	D	
Complessi per uffici	Da	ammesse
Studi professionali	Db	ammesse
Uffici compl. ad altre attività	Dc	ammesse
<b>COMMERCIALE</b>	C	
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse
Media struttura di vendita	Cb1	non ammesse
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse
Centro commerciale	Cd	non ammesse
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse
Pubblici esercizi	Cf	ammesse
Distributori di carburante	Cg	non ammesse
Nuovi formati	Ch	non ammesse
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	non ammesse
<b>PRODUTTIVO</b>	P	
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse
Artigianato di servizio	Pb	ammesse
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse (salvo le preesistenze)
Artigianato e industria	Pd	non ammesse
Attività estrattiva	Pe	non ammesse
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse
<b>AGRICOLA</b>	A	
a) Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	non ammesse (salvo le preesistenze)
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse (salvo le preesistenze)
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse (salvo le preesistenze)
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse
Serre fisse	Ae1	non ammesse
Serre mobili	Ae2	non ammesse
Attività agrituristica	Af	ammesse
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse

SERVIZI	S	
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	<b>non ammesse (salvo le preesistenze)</b>
Attrezzature culturali - CU	Sb	ammesse
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	ammesse
Impianti tecnologici - IT	Sd	<b>non ammesse (salvo le preesistenze nonché quanto specificato all'Art. 22. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO)</b>
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse
Parcheggi privati - PP2	Se2	<b>non ammesse</b>
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	ammesse
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	ammesse
Attrezzature sociali - SO	Sh	ammesse
Attrezzature religiose - SR	Si	<b>non ammesse (salvo le preesistenze)</b>
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse

- a) sono comunque ammessi i locali ed i manufatti funzionali all'attività di produzione del vino ed alle attività connesse al marketing aziendale.

**25.3.1.1** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/2005, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non a quelle di cui alla classificazione della tabella cui sopra differente da quelle sopra elencate è da intendersi incompatibile con i criteri di tutela del NAF.

**25.3.1.2** Per gli edifici soggetti a tutela diretta ex Dlgs 42/2004 la destinazione d'uso ammessa deriverà dalle verifiche di sostenibilità (per l'edificio) proprie del progetto approvato per competenza dalla Soprintendenza.

### 25.3.2 Attività produttive nei Nuclei di Antica formazione

Le attività produttive esistenti nei NAF alla data di adozione del presente P.G.T. sono ammesse purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica.

Le attività compatibili afferenti alle categorie delle "ammesse" della precedente tabella saranno quelle attinenti agli "ambiti a prevalente destinazione residenziale" indicate all'Art. 58. DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO.

### 25.3.3 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è quella residenziale, il mutamento della destinazione d'uso principale in altre, è soggetta a limitazioni ed esattamente:

- ogni cambio di destinazione d'uso è soggetto a preventivo rilascio del titolo abilitativo previa verifica di compatibilità, anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.
- Per gli edifici ricadenti nelle previsioni soggette a PA le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle di cui al precedente comma 3.1.
- Non necessitano di approvazione preventiva di strumenti attuativi le riconversioni degli immobili esistenti con destinazioni compatibili per la zona senza incremento della SLP e dei volumi.
- Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione determina una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

- e) Nel caso in cui il fabbisogno, a seguito della verifica effettuata dal progettista, risulti inferiore al dovuto, si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione nel rispetto dei contenuti del PdS.
- f) Il permesso di costruire dovrà riguardare l'intero edificio inteso come unità complessiva ed organica sia dal punto di vista architettonico che tipologico.

#### **25.4.Modalità per il recupero, la tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato**

##### **25.4.1 Modalità generale**

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del nucleo di antica formazione nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

##### **25.4.2 Strumenti operativi (procedure per gli interventi)**

Gli interventi dei NAF si attuano mediante :

- a) trasformazione con titolo abilitativo diretto;
- b) Piani Attuativi (PA);
- c) Permesso di Costruire Convenzionato (PCC);
- d) interventi di cui all' art.6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i;
- e) Piano Particolareggiato o Piani di Recupero;

**Negli ambiti perimetrati come Nuclei di antica formazione, ad esclusione dei comparti individuati come soggetti a Piano Attuativo, non sono ammesse nuove costruzioni su aree inedificate.**

##### **25.4.3 Demolizioni delle superfetazioni**

Gli interventi edilizi dovranno prevedere, ove prescritto nelle singole schede di rilevazione degli edifici, la demolizione delle parti in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale ed eventuale ricollocazione dei volumi se non in contrasto con quanto previsto nelle singole schede di analisi (Allegato PR\_3A: Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione).

##### **25.4.4 Superfetazioni e ricomposizione facciate**

Nel caso di ricomposizione della facciate degli edifici del NAF, nonché di recupero di volume delle superfetazioni, l'intervento dovrà essere autorizzato esclusivamente mediante Piano di Recupero.

##### **25.4.5 Ricostruzione edifici recenti**

Gli edifici di recente edificazione (edilizia post 1945) nonché quelli specificatamente autorizzati dai futuri piani attuativi, se consentito dalle schede di rilevazione, potranno essere oggetto di interventi radicali di demolizione e ricostruzione mediante Piano Attuativo o Permesso per Costruire

Convenzionato con il mantenimento della volumetria esistente, ma adeguando tipologie, tecnologie costruttive e materiali alle disposizioni di cui al presente articolo.

#### **25.4.6 Documentazione indispensabile per la conoscenza e l'esame degli interventi**

In sede di esame dei progetti di intervento le domande dovranno essere opportunamente documentate con:

- a) rilievi quotati;
- b) sezioni e profili altimetrici dei fronti;
- c) rilievo del verde;
- d) documentazione fotografica adeguata alla valutazione dell'edificio e del contesto;
- e) eventuale documentazione storica e storiografica;
- f) rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne e di manufatti architettonici o decorazioni eventualmente presenti.

Il progetto dovrà essere presentato almeno in scala 1:100 (salvo elaborazioni di maggiore dettaglio richieste dalla Commissione Paesistica per gli edifici di particolare valore storico architettonico) completo di piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi, documentazione fotografica esaustiva e relazione descrittiva degli interventi.

#### **25.4.7 Salvaguardia e ripristino degli elementi stilistici**

In tutti gli interventi, meglio specificati ai commi successivi, dovrà essere obbligatoriamente prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale individuati nelle schede d'analisi, tale obbligo è esteso anche a quegli elementi non specificati sulle schede ma evidenziati dalla documentazione di rilievo allegata alle pratiche edilizie.

#### **25.5. Criteri operativi di tutela**

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione parziale, ricostruzione a seguito di crollo accidentale, dovranno uniformarsi alle norme generali di seguito descritte ed alla normativa relativa ai singoli edifici che, per quanto presente nelle note integrative potrà costituire anche variante parziale ai criteri sotto esposti.

Gli interventi su immobili vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 dovranno acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

##### **25.5.1 Estensione degli interventi – unità minime di intervento**

I progetti per opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione percepibili da aree pubbliche, dovranno essere predisposti con documentazione atta a poter valutare adeguatamente l'intervento esteso all'intero edificio anche se interessante porzioni di altra proprietà o afferente spazi esterni di pertinenza dell'edificio stesso.

**Per tutti gli interventi che determinano modificazioni significative degli assetti attuali delle facciate, l'unità minima a cui il progetto dovrà riferirsi è l'intero edificio o corpo di fabbrica se autonomamente individuabile, pertanto anche in presenza di proprietà diverse sarà necessario inquadrare l'intervento anche parziale richiesto in un complessivo progetto unitario redatto secondo i contenuti delle norme del paragrafo 25.4. Detto progetto costituirà**

il riferimento per gli eventuali futuri interventi interessanti le altre porzioni di proprietà e dovrà essere, una volta ottenuto l'assenso della commissione del paesaggio, formalmente condiviso dalle "ditte" con apposito atto.

In assenza di quanto sopra non potranno essere assentiti progetti che comportino modificazioni significative dei prospetti sino a quando il "Piano" non venga integrato da apposito studio, di iniziativa pubblica, che determina in via coattiva lo schema degli assetti finali delle facciate ritenuto compatibile paesisticamente.

#### **25.5.2 Crollo accidentale e demolizioni parziali**

In caso di **crollo accidentale** di parte o di tutto un edificio su cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati, è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme, secondo quanto previsto dal progetto autorizzato, o, se le parti crollate non fossero sufficientemente descritte dal progetto, secondo le forme e le dimensioni originarie descritte dal rilievo grafico e fotografico. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione

La normativa dovrà essere osservata anche per **demolizioni parziali** di parti pericolanti che si rendessero necessarie in corso d'opera.

#### **25.5.3 Disciplina degli elementi architettonici**

Le sotto specificate caratteristiche possono non essere oggetto di stretta prescrizione per quanto attiene i nuovi edifici, che comunque dovranno contemplare adeguate motivazioni intrinseche e di contesto per l'eventuale utilizzo di tecnologie, materiali e finiture alternative.

##### **25.5.3.1 COPERTURE**

E' consentito il rifacimento parziale o totale del tetto, purché ciò avvenga secondo le norme di seguito descritte:

###### **a) Orditura**

L'orditura della copertura dovrà essere realizzata in analogia con quella esistente per quanto concerne l'andamento ed i materiali utilizzati

###### **b) materiali di copertura**

Dovranno essere utilizzati materiali analoghi a quelli storici esistenti.

E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

###### **c) Gronde**

E' vietata la realizzazione di gronde con cemento armato a vista comunque non intonacato.

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

###### **d) Decorazioni**

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

###### **e) Comignoli**

Ove possibile i comignoli originari dovranno essere mantenuti, o in caso d'impossibilità dovranno essere ricostruiti con la tipologia originaria presente nel nucleo antico.

E' da escludersi l'uso di comignoli a elementi prefabbricati in materiale cementizi.

#### **25.5.3.2 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 2.00 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

#### **25.5.3.3 DIMENSIONAMENTO DELLE GRONDE IN RAGIONE DI NECESSITÀ ENERGETICHE**

La messa in opera di eventuali pacchetti d'isolamento non dovranno determinare una alterazione della sezione di gronda esistente. il pacchetto isolante dovrà essere realizzato e confinato fino al profilo interno delle murature perimetrali dell'edificio.

#### **25.5.3.4 CANNE DA FUMO E VANI CAMINO SPORGENTI**

Solo dove già originariamente presenti è consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dai muri perimetrali; la loro finitura dovrà essere del tipo usato per la parete di fondo.

I vani camino sporgenti esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in tutte le loro parti, comprese le relative canne da fumo; in particolare:

- la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente in coppi e con struttura del tipo originario;
- non possono essere realizzate nuove aperture né apposite modifiche a quelle eventualmente esistenti se non per riportare il camino stesso allo stato originario.

#### **25.5.3.5 MURATURE ESTERNE**

##### **a) Intonaci**

E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" realizzata con malta a base di calce ed a granulometria differenziata e in caso di preesistenza dovrà uniformarsi per tipo e colore all'esistente storico.

Sugli edifici esistenti sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche clinker; sono sempre esclusi intonaci plastici, graffiati, strollati.

E' particolarmente raccomandato l'uso di tecniche applicative riconducibili alla tradizionale applicazione, per tanto con l'esclusione d'intonaco a proiezione meccanica ad unica granulometria.

##### **b) zoccolatura**

E' consentito il ripristino di zoccolature già esistenti in intonaco, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

##### **c) tinteggiatura**

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui dovranno uniformarsi per colore e tipo.

Nel caso di facciate continue di più proprietari, comunque facenti parte di un unico corpo edilizio, la tinteggiatura dovrà avvenire con coloritura uniforme.

##### **d) decorazioni pittoriche**

Dovranno essere obbligatoriamente mantenute e/o restaurate le decorazioni pittoriche già originariamente preesistenti, (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne.

#### **25.5.3.6 AFFRESCHI**

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

Le tecniche di conservazione dovranno essere specificatamente autorizzate dalle autorità competenti.

#### **25.5.3.7 FINESTRE**

##### **a) forma**

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti.

Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

##### **b) cornici**

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in pietra non lucida.

##### **c) riquadrature**

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistenti.

##### **d) serramenti**

Dovranno essere preferibilmente in legno, in ogni caso con sezione e disegno coerenti con contesto e preesistenze.

Saranno da privilegiare le tinte in legno naturale di colore scuro nonché le tinte a smalto nei colori marron, verde e salvia.

I serramenti dovranno essere posizionati anche nel caso di nuove aperture rispetto al filo interno della facciata e comunque arretrati rispetto al filo esterno.

Sono vietati serramenti del tipo monoblocco con copertura di spalle e architravi.

Sono tassativamente vietate tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

##### **e) inferriate**

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno fare riferimento alle preesistenze o a quelle utilizzate nel NAF.



### **25.5.3.8 PORTONI E PORTONCINI**

#### **a) aperture**

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere realizzata in analogia con le esistenti.

#### **b) cornici**

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico. Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali.

### **25.5.3.9 VETRINE**

Non è consentita in alcun caso l'apertura sul filo esterno della facciata di nuove vetrine. E' consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purché non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

### **25.5.3.10 INSEGNE**

Sono tassativamente proibite in tutto il Nucleo storico insegne luminose esterne o a bandiera (con esclusione di quelle indicanti i servizi pubblici).

Saranno invece consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco. E' consentito la loro illuminazione mediante piccoli riflettori.

### **25.5.3.11 SOLAI (SOTTOTETTI)**

Ove consentito nelle schede di rilevazione è ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali.

### **25.5.3.12 POGGIOLI E BALCONI**

E' obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di tali elementi purché realizzati in coerenza con le preesistenze medesime.

### **25.5.3.13 PORTICATI E LOGGIATI**

I porticati e i loggiati originari esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in ogni loro parte.

L'eventuale chiusura, se consentita dalle schede di analisi e rilevazione, potrà essere solo con serramenti ampiamente vetrati posati sul filo interno degli elementi architettonici.

È comunque consentita la chiusura di porticati e loggiati non puntualmente identificati come "elementi architettonici significativi" e facenti parte di immobili caratterizzati da "grado di intervento 3, 4 e 5" di cui alle schede di analisi e tutela dei nuclei di antica formazione, attraverso interventi consoni con i caratteri stilistici dei luoghi, nonché con le modalità di cui all'art.25 delle NTA.

Potrà inoltre essere accettato l'utilizzo di tamponature anche con altri materiali motivatamente e entro la quota massima del 20% della superficie verticale da chiudere; per tale scelta dovrà essere obbligatoriamente acquisito il parere della commissione del paesaggio.

#### **25.5.3.14 SOFFITTI A VOLTA**

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è tassativamente vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione.

Questi, se necessario, dovranno essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le contro soffittature e tutte quelle opere che comunque n'alterino le caratteristiche.

#### **25.5.3.15 ABBAINI**

E' consentita la realizzazione d'abbaini con larghezza massima, misurata al filo esterno delle murature, non superiore a **cm 150**

In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini sino al raggiungimento dei rapporti aereo-illuminanti dei locali.

E' ammessa la realizzazione di finestrate a raso falda

E' vietata la realizzazione d'abbaini non aventi le caratteristiche sopra descritte.

E' vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno.

#### **25.5.3.16 SCALE ESTERNE**

Eventuali nuovi collegamenti tra piani non potranno essere realizzati attraverso scale esterne.

#### **25.5.3.17 RECINZIONI**

La presente è da considerarsi come indicazione generale non vincolante valevole anche per i nuovi interventi.

Le eventuali nuove recinzioni dovranno avere dimensioni forme tipologie costruttive coerenti con l'impianto storico di riferimento, e uso dei materiali dovrà essere riconducibile alla storia del luogo.

L'altezza massima consentita è di **2,00 mt** fatto salvo muri esistenti o allineamenti con muri esistenti se più alti.

#### **25.5.3.18 SPAZI PRIVATI NON EDIFICATI**

Salvo quanto eventualmente contemplato nei nuovi assetti planivolumetrici dei piani attuativi e/o quanto possibile per la ricollocazione di eventuali superfetazioni; le aree risultanti inedificate nelle tavole di progetto dovranno essere mantenute ad orto o giardino come nello stato attuale. Nelle aree di pertinenza d'edifici esistenti non è ammessa alcun'edificazione sia residenziale che di servizio, esse dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate con materiali coerenti del luogo.

E' in ogni caso vietata la pavimentazione con manto d'asfalto o con battuto di cemento.

E' fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esterne originarie.

#### **25.5.3.19 FONTANE**

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

### 25.5.3.20 MURATURE A SECCO

Per motivi di stabilità potranno essere sostituiti muri di contenimento in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati con la stessa tecnica o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in cemento armato solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

### 25.5.4 Installazione di impianti e apparecchi tecnologici

Si rimanda all'Art. 51. INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI.

### 25.6. Interventi per il recupero dei nuclei di antica formazione

Le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3 del D.lgs 380/2001 all'art. 27 della l.r. 12/05 vengono fatte proprie dalle presenti norme e ricondotte ai vari livelli d'intervento di seguito descritti.

La tabella sotto riportata mostra la correlazione tra i livelli d'intervento indicati nelle schede di rilevazione e le definizioni degli interventi edilizi.

Gli interventi possibili saranno quelli indicati negli elaborati cartografici allegati al PGT "PR 3.3 Progetto: Restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione degli episodi connotativi delle unità minime di intervento".

**Per i fabbricati non puntualmente schedati il livello di intervento ammesso è quello relativo all'edificio "principale" collegato; mentre per quelli scollegati da edifici "principali" è ammesso il grado di intervento di "Terzo livello 3".**

Negli interventi di terzo, quarto livello e per la ricostruzione le unità con destinazione residenziale non potranno avere una **superficie utile media** inferiore a **60 mq** con la presenza di alloggi aventi comunque un minimo di superficie di **40 mq**. La computazione dovrà essere riferita all'intero edificio. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al comma 5. Le eventuali note specifiche presenti sulle schede costituiranno elemento integrativo, ancorché in parziale variante, di quanto sopra.

### 25.6.0 Interventi su edifici vincolati ( ai sensi dell'art.2 del D.lgs 42/2004)

Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di cui all'art. 10 della stessa (edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 70 anni) è necessario acquisire (con l'esclusione delle sole opere di manutenzione ordinaria) il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

### 25.6.1 Interventi di PRIMO livello (manutenzione ordinaria e straordinaria)

- a) Sono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ammessi dall'art 27 comma 1) lettera a) e b) della l.r.12/05, con il divieto dell'operazioni che prevedano l'intera demolizione dell'edificio e/o degli elementi architettonici significativi.
- b) Tale modalità di intervento è consentita sempre su tutti gli edifici con l'avvertenza che per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004, compresi gli edifici di cui all' art.10 della

stessa, è necessario acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

- c) Tali interventi sono sempre possibili su tutti gli edifici, sono da considerarsi come attività edilizia libera e non sono necessari titoli abilitativi.

#### **25.6.2 Interventi di SECONDO livello (restauro e risanamento conservativo)**

- a) Sono gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall'art 27 comma 1) lettera c) della l.r.12/05
- b) Tale modalità di intervento è consentita sempre su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.Lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili di cui al precedente 25.3 saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.
- c) Per ogni intervento dovrà essere attuato il rigoroso rispetto di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali.
- d) Ogni intervento, se già vincolato ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 deve ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

#### **25.6.3 Interventi di TERZO livello**

- a) Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 27 comma 1) lettera d) della l.r.12/05. con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e secondo quanto di seguito riportato.
- b) Tale modalità è consentita su tutti gli edifici indicati fatti salvi quelli ricompresi nei Piani Particolareggiati d'ambito e nei Piani di recupero per i quali lo strumento attuativo puntualizzerà le modalità di intervento.
- c) L'intervento ammesso è il restauro architettonico e/o il risanamento conservativo, con la finalità di riqualificare l'edificio per il conseguimento di migliori standard abitativi senza alterazioni delle caratteristiche architettoniche.
- d) L'intervento è ammesso con singolo permesso di costruire.
- e) Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con la limitazione ed i criteri di cui al 25.3.
- f) Per la facciata vincolata non è ammessa alcuna alterazione né la sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti. Per tutte le altre sono possibili limitatissime modifiche (dettate da comprovate esigenze e igienico sanitarie) che non alterino il rapporto pieni/vuoti.
- g) Sono ammesse modifiche distributive interne senza intaccare l'integrità complessiva dell'impianto strutturale dell'edificio.
- h) Gli interventi che eventualmente potranno essere autorizzati sulla facciata devono essere tali da ripristinare gli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico e ambientale.
- i) E' prescritto il rispetto delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, che potranno essere oggetto di restauro conservativo e ricostruzione, con tecnologie e materiali analoghi allestiti e/o

compatibili con la conservazione dell'edificio e il ripristino di tecniche costruttive e materiali originari per le situazioni che nel tempo hanno subito interventi anomali.

Le necessità documentate e prive di alternativa di adeguamento di spessore delle strutture orizzontali potrà portare a marginali modifiche di altezza complessiva senza disallineamento delle linee di gronda.

- j) Dovranno essere tutelati gli spazi verdi con interventi tesi al recupero di parti degradate.
- k) Non è ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione. Il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.
- l) E' ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati.

#### **25.6.4 Interventi di QUARTO livello**

- a) Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 27 comma 1) lettera d) della l.r.12/05. e secondo i criteri di seguito riportato.
- b) Tale modalità è consentita su tutti gli edifici indicati fatti salvi quelli ricompresi nei Piani Particolareggiati d'ambito e nei Piani di recupero per i quali lo strumento attuativo puntualizzerà le modalità di intervento.
- c) Sugli edifici indicati nelle schede è ammessa la "ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni salvo quanto previsto dalle singole schede e l'impianto strutturale interno se significativo".
- d) Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti anche mediante traslazione della quota di imposta, per le necessità di adeguamento igienico sanitario delle altezze interne, statico e contenimento dei consumi energetici. Tale condizione la cui necessità dovrà essere adeguatamente comprovata da documentazione fotografica e grafica, potrà portare anche a limitate modifiche del posizionamento originario delle aperture di facciata nonché ad limitato incremento volumetrico del fabbricato. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.
- e) Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui al precedente 25.3.
- f) Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata.
- g) Le facciate degli edifici se appositamente riconosciute con simbolo grafico con identificativo della loro tutela e conservazione, non possono essere modificate e/o alterate. L'intervento eventualmente ammesso è il ripristino degli elementi stilistici coerenti con l'architettura della facciata.

#### **25.6.5 Interventi di QUINTO livello (già ricostruzione)**

- a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.
- b) Per "sostituzione", intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

- c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA ,PCC, al fine di un incremento delle dotazioni di servizi.
- d) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui ai commi 2, 3, 4, 5 del presente articolo.

#### **25.6.6 Interventi di SESTO livello (recupero ai fini abitativi dei sottotetti e conseguenti sopralzi)**

- a) Secondo quanto disposto alla Parte II, Titolo IV, Capo I “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” della L.R.12/2005 sono consentiti i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto delle modalità operative di cui al precedente comma 5 **senza modifica di altezza di colmo e di gronda se non diversamente previsto nelle schede di rilievo.**
- b) Ai sensi e per gli effetti del titolo IV - attività edilizie specifiche capo I - recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i , l'altezza massima degli edifici del centro storico, fatti salvo quelli specificatamente autorizzati di sopralzo sull'apposita scheda contenuta nell'allegato PR\_3A “Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione” o sulla cartografia è da intendersi l'esistente.
- c) Per gli edifici che saranno individuati con possibilità d'intervento del sesto livello è consentito il sopralzo delle falde del tetto, ai fini del recupero abitativo del sottotetto, l'altezza massima consentita sarà quella derivante dal raggiungimento dei minimi necessari per conseguire l'agibilità dei locali secondo i criteri fissati dalla citata legge regionale 12/05.  
Tuttavia in presenza di fattori di miglior compatibilità architettonica con il contesto derivante della modifica del prospetto, saranno possibili discostamenti in più rispetto ai limiti di cui sopra finalizzati all'eventuale allineamento delle gronde.
- d) In presenza di sopralzi i vincoli derivanti dalle distanze fra proprietà e/o edifici anche con effetto sulle aperture saranno solo quelli stabiliti dal Codice Civile.

#### **25.6.7 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

Secondo quanto disposto alla Parte II, Titolo IV, Capo I “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” della L.R.12/2005 sono consentiti i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto delle modalità operative di cui al precedente comma 5 e secondo le limitazioni relative al parametro dell'altezza massima degli edifici del centro storico, è da intendersi l'esistente di ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio.

#### **25.6.8 Consolidamento statico**

Sono da intendersi gli interventi sull'apparato strutturale dell'edificio finalizzati al ripristino di lesioni o comunque di fenomeni apprezzabili di dissesto in corso.

L'eventuale introduzione di nuovi elementi costruttivi dovranno osservare comunque i criteri di tutela di cui al precedente comma 5 ed i contenuti specifici di analisi e di d'intervento per ogni singolo edificio.

### **25.6.9 Interventi soggetti a preventiva approvazione di Piano di Recupero - PR.**

-Il PdR individua gli ambiti da sottoporre Piano di recupero (PR) ai sensi dell' art.13 della L.457/78. Scopo di tale scelta è quello di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

-Obiettivo dello strumento è il risanamento il recupero degli edifici e la valorizzazione del patrimonio architettonico storico, unitamente alla possibilità di migliorare complessivamente le condizioni di decoro, il tutto finalizzato alla riproposizione di una immagine edilizia architettonica adeguata al contesto della tipologia e morfologia storica urbana.

-I PR dovranno quindi perseguire gli obiettivi generali di cui al presente articolo integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

**-I Piani attuativi individueranno le modalità d'intervento consentite di cui al precedente comma 6, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.**

**-I livelli di interventi indicati nelle schede di rilievo per i singoli edifici ricompresi negli ambiti a PR assumono valore di indirizzo preliminare e potranno essere ridefiniti in sede di predisposizione dei PR in quanto atti di pianificazione di maggiore dettaglio.**

-Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare i criteri operativi di tutela di cui al presente articolo.

-Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione Piani di Recupero sono di seguito riportati con specifica degli obiettivi e delle condizioni di fattibilità.

**-In assenza di preventiva approvazione dei Piani di Recupero, per gli immobili di cui agli ambiti individuati, saranno consentiti solo interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.**

#### **PR1 – località Foina**

-L'attuazione dell'Intervento è subordinata a Piano di Recupero;

-Il Piano di Recupero individuerà le modalità di intervento consentite sugli immobili esistenti e la localizzazione e le caratteristiche delle nuove costruzioni secondo i limiti sotto riportati e le destinazioni d'uso consentite nel presente articolo.

-Lo strumento attuativo definirà inoltre la quota delle dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo, con la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento della necessità determinate dall'insediamento, secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi.

-Le caratteristiche tipologiche dovranno rifarsi in generale agli esempi dell'architettura storica.

#### **Limiti:**

-Il Piano di Recupero stabilirà la localizzazione della volumetria esistente reale derivante dalla demolizione del sottotetto dell'edificio principale e quella da ricomposizione dei corpi accessori secondo le caratteristiche compositive e architettoniche di cui al presente articolo.

-Sarà consentito l'utilizzo come sedime per i nuovi volumi la porzione del contiguo terreno ad ovest del Brolo nei limiti della regolarizzazione dell'allineamento del confine rispetto al fabbricato.

-È consentita la realizzazione di parcheggi interrati sui mappali 285 e 287, senza che ciò costituisca volume.

## PR 2 - Casina Buissa

- L'attuazione dell'Intervento è subordinata a Piano di Recupero;
- Il Piano di Recupero individuerà le modalità di intervento consentite sugli immobili esistenti e la localizzazione e le caratteristiche delle nuove costruzioni secondo i limiti sotto riportati e le destinazioni d'uso consentite nel presente articolo;
- Lo strumento attuativo definirà inoltre la quota delle dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo, con la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento della necessità determinate dall'insediamento, secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi;
- Le caratteristiche tipologiche dovranno rifarsi in generale agli esempi dell'architettura storica;

### Limiti:

- Potenzialità insediative: volumetria esistente.
- Altezza massima: esistente.

## 25.7. Edifici di valore storico e ambientale esterni ai Nuclei di Antica Formazione

La cartografia del Piano delle Regole identifica gli edifici di valore storico, ambientale e tipologico rilevati in fase di analisi dei catasti storici. Tali edifici si caratterizzano per la presenza di manufatti edilizi di intrinseco pregio meritevoli di tutela; pertanto in occasione di interventi edilizi si dovranno osservare le disposizioni del comma 5 del presente articolo "criteri operativi di tutela".



## Art. 26. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ

### 26.1. Obiettivo del piano

Sono ambiti consolidati di recente formazione destinati prevalentemente alla destinazione residenziale con prevalenza tipologica edilizia abitativa unifamiliare a due piani con presenza anche di destinazioni complementari; l'ambito è caratterizzato da una densità media e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come "Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi" in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.

### 26.2. Destinazioni

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura "non ammesse" sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

Destinazioni			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (prevalente)</b>	R			
Res. extra agr.	Ra	ammesse	100 %	
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse		
<b>(b) TURISTICO (complementare)</b>	T			
<b>STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Alberghi	Ta	ammesse	100%	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Villaggio albergo	Td	non ammesse		
Albergo meublè o garni	Te	ammesse	100%	
Albergo – dimora storica	Tf	ammesse	100%	
Albergo – centro benessere	Tg	ammesse	100%	
Albergo - diffuso	Th	ammesse	100%	
<b>STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Case per ferie	Ti	ammesse	100%	
Ostelli per la gioventù	Tl	ammesse	100%	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	ammesse	100%	
<b>ATTIVITÀ RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Villaggi turistici	Tn	non ammesse		
Campeggi	To	non ammesse		
Aree di sosta	Tp	non ammesse		
<b>(b) DIREZIONALE (complementare)</b>	D			
Complessi per uffici	Da	ammesse	30%	
Studi professionali	Db	ammesse	30%	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		

<b>(b) COMMERCIALE (complementare)</b>	C			
<b>(a) Esercizi di vicinato</b>	Ca	ammesse	30%	150 mq per attività
Media struttura di vendita	Cb1	ammesse	30%	600 mq per attività
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse	salvo le preesistenze	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse	Salvo le preesistenze	
Publici esercizi	Cf	ammesse	50%	300 mq sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse	Salvo le preesistenze	
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	non ammesse		
<b>(b) PRODUTTIVO (complementare)</b>	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
<b>(c) Artigianato di servizio</b>	Pb	ammesse	30%	300 mq sul lotto
<b>(c) Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito</b>	Pc	non ammesse	salvo le preesistenze	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
<b>AGRICOLA (complementare)</b>	A			
<b>(d) Depositi e strutt. A servizio di azienda agric</b>	Aa	non ammesse		
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae1	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse		
<b>(b) SERVIZI (complementare)</b>	S			
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	ammesse	100%	
Attrezzature culturali - CU	Sb	ammesse	100%	
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	ammesse	100%	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	salvo le preesistenze nonché quanto specificato all'Art. 22. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse		
Parcheggi privati - PP2	Se2	non ammesse		
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	ammesse	100%	
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	ammesse	100%	
Attrezzature sociali - SO	Sh	ammesse	100%	
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze	
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse		

- a) Per gli esercizi di vicinato, la quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile del 30% della slp potrà subire incremento nel rispetto della soglia dimensionale massima pari a 150 mq per attività nei casi in cui gli esercizi di vicinato interessano i piani terra degli immobili.
- b) Le destinazioni di tipo complementare non potranno superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione di quelle specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore al 50%.

- c) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'articolo Art. 58. DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO.
- d) Sono comunque ammessi i locali e i manufatti funzionali ad attività preesistenti di produzione del vino ed alle attività connesse al marketing territoriale.

### 26.3.Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 26.4.Dotazione di servizi

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 26.5.Indici e parametri edilizi

INDICI		INDICE - Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice fondiario	1,50	Si	10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,50	Si	10%
%	Indice drenante	30%		
PARAMETRO		Altezza massima	Allineamenti	Mantenimento dell'H preesistente
mt	Altezza (H)	7,50	No	Si
mt	Altezza (H) oltre 300 m slm	5,50	No	Si

#### Condizioni:

- a) L'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è riferito al volume esistente.
- b) In caso di interventi temporalmente differenziati il superamento dei limiti anzidetti (cfr. all'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi) andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.
- c) L'utilizzo della facoltà di incrementare i valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è subordinata all'attuazione di opere di mitigazione costituite dalla piantumazione di alberature per una copertura del lotto libero da edificazione di almeno il **30%**, nonché dell'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto.
- d) Per gli edifici plurifamiliari multipiano, l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT, è applicabile solo in modo unitario su tutto l'edificio.
- e) L'incremento dei lotti saturi non potrà comunque determinare un indice derivato superiore del 50% dei parametri di Piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici.

## 26.6.Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00

## 26.7.Distanza tra i fabbricati

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai < 10,00. O in aderenza.

In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5,00 se convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo comunque quanto disciplinato dal D.l. n.1444 del 2 aprile 1968.

## 26.8.Distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68 n. 1444	Secondo P.A.	Secondo codice dalla strada comunque mai < a 5,00 mt a)

- a) In caso di caratteri morfologici e fisici consolidati o di significative preesistenze edilizie è consentito il posizionamento lungo gli allineamenti esistenti, fatte salve le distanze minime di mt 10,00 da eventuali edifici antistanti

## 26.9.Distanza da ambiti di piano

La distanza di ambito di piano è pari alla distanza dai confini di cui al precedente comma 6), fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

## 26.10.Recinzioni

Contesto	altezza massima consentita	di cui max per. superficie opaca
- su strade pubbliche	2,10 mt	1,00mt
- su confini privati	2,10 mt	1,00 mt

### Condizioni:

- a) I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.

- b) L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.
- c) In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- d) Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno 1,50 m o secondo quanto eventualmente previsto nel Piano Urbano del Traffico o nei progetti di opere pubbliche, indipendentemente alle necessità di cui all'Art. 54. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI NONCHÈ GLI INTERVENTI DI MIGLIORMANETO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE.
- e) Si rimanda alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.
- f) Per quanto non specificatamente disciplinato nelle presenti, si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale REC

#### **26.11.Muri di sostegno/recinzioni**

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### **H. muri di sostegno:**

- Su strada pubblica:                   - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati:               - con altezza massima di 2,50 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.

-Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

#### **26.12.Parcheggi pertinenziali**

-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. ***"Nelle nuove costruzioni, sostituzioni e riconversioni dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"***.

-Dovrà essere comunque essere garantito:

- a) un posto auto per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.;
- b) un posto auto aggiuntivo esterno alla recinzione per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi".

-Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi a parcheggio esterni alla recinzione per mancata disponibilità di aree idonee, previo parere favorevole dell'amministrazione comunale, si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione.

### **26.13. Disposizioni particolari**

Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione o conclusi ma con convenzioni ancora correnti, interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, valgono i contenuti degli strumenti attuativi adottati/apeovati precedentemente alla data di adozione del presente PGT nonché i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti e eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione non ancora attuati.

La normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

Nel caso di decadimento delle convenzioni in corso le possibilità edificatorie rimarranno quelle del PA a suo tempo approvato fermo restando le definizioni degli indici di cui alle presenti Norme.

### **26.14. Ambiti soggetti a preventiva pianificazione attuativa**

-Obiettivo principale dei Piani Attuativi è la valorizzazione e miglioramento della morfologia del tessuto edilizio di contesto da attuarsi anche attraverso le modalità della ristrutturazione, della ricostruzione (limitatamente alle porzioni di edifici e ai manufatti di recente costruzione) e della nuova edificazione (limitata al solo completamento dell'impianto tipologico), il tutto finalizzato alla riproposizione di una immagine edilizia-architettonica adeguata al contesto paesaggistico di riferimento.

-Il piano individua preventivamente limitate porzioni del territorio urbanizzato residenziale da assoggettare in via preordinata a Strumenti Attuativi, fatti salvi i disposti di cui alla normativa per i Nuclei di Antica Formazione.

**-Tutti gli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso per Costruire Convenzionato, preventivamente identificati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione e del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come definito dal Piano dei Servizi.**

#### 26.14.1 Soglie per l'attivazione di preventiva Pianificazione Attuativa

-Si prescrive l'attivazione di Piani Attuativi, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici, per interventi edilizi che prevedono l'inserimento di destinazioni interessanti pesi insediativi superiori ai limiti sotto riportati:

<b>Soglia per modalità di attivazione delle trasformazioni attraverso</b>
<b>Permesso Per Costruire Convenzionato in ambito consolidato a destinazione residenziale</b>
-per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) compresa tra mq 300 e mq 500
<b>Soglia per preventiva approvazione di Piano Attuativo</b>
<b>in ambito consolidato a destinazione residenziale</b>
-per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) superiore a mq 500

**-I limiti sopraesposti vengono innalzati del 20% nel caso di soli interventi di ristrutturazione.**

-I Piani Attuativi dovranno fare riferimento a quanto disciplinato dalla normativa dell'ambito nel quale ricadono con possibilità di un incremento complessivo entro i limiti massimi del 20 % dei parametri e indici riferiti ad altezza massima e superficie coperta, fatte salve le valutazioni di compatibilità di impatto paesistico.

-L'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo è finalizzato all'adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo.

**-Tutti gli interventi di nuova costruzione (con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione su altro sedime che prevedono il recupero di volumetrie esistenti) superiori ai limiti sopra esposti in tabella, dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione e del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come definito dal Piano dei Servizi.**

-Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali vigenti all'atto dell'adozione del PGT. In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.

#### 26.14.2 Soggetti a Piano di Recupero

-Interessa interventi edilizi riguardanti edifici costruiti anteriormente al 1945 e che prevedano l'insediamento di destinazioni superiori ai limiti sopra esposti, ottenute mediante l'attività di ristrutturazione con ampliamento eventuale entro i limiti del 20% dei manufatti esistenti.

-E' consentita l'edificazione secondo le destinazioni e l'indice territoriale di ambito, coincidente con il valore dell'indice fondiario attribuito in assenza di strumento attuativo. I preesistenti volumi eccedenti tali parametri sono mantenuti.

-Per ciò che riguarda gli standard urbanistici e/o le dotazioni per miglioramento della viabilità, il piano definisce la quota di monetizzazione delle necessità come riportato nel Piano dei Servizi.

-Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

-Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica.

#### **26.14.3 Soggetti a Programma Integrato di Intervento**

-Lo scopo dei Programmi Integrati di Intervento è quello di favorire presso i comuni la promozione di azioni di programmazione integrata, con l'obiettivo di incentivare una generale riqualificazione del tessuto urbanistico attraverso azioni, puntualmente negoziate, che riassumano in un unico indirizzo il concorso finanziario di operatori pubblici e privati.

-I comuni promuovono la formazione dei programmi integrati al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale;

-I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla previsione di pluralità di funzioni, compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di interesse pubblico, da un certo grado di incidenza sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

-Tali Programmi si attuano su aree in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti

-I Programmi Integrati di Intervento perseguono obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale con particolare riferimento ai nuclei di antica formazione, alle aree periferiche nonché alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dimesse.

#### **26.14.4 Ambiti soggetti a previsioni specifiche**

-Il piano individua preventivamente previsioni specifiche ricadenti nell'ambito residenziale consolidato, gli ambiti identificati in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla PA sono attivabili mediante Piano Attuativo.

**-Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno degli ambiti soggetti a previsioni specifiche, in mancanza dello strumento attuativo, la possibilità dell'intervento edilizio è limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo, queste ultime previo conseguimento del titolo abilitativo.**

#### **PA - "PIANI ATTUATIVI"**

-Sono ambiti destinati ad insediamenti a prevalenza d'uso residenziale che interessano porzioni del territorio per lo più non costruite, e non più destinate all'attività agricola interni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Gli interventi sono finalizzati al reperimento di aree per il verde e per i servizi di interesse generale finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali e insediative nonché di ricucitura dell'intero organismo urbano.

-Tutti gli interventi dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. in sede di adozione dello strumento attuativo, e secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come indicato nel Piano dei Servizi.

-Lo strumento attuativo definirà quali immobili eventualmente presenti potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella seguente, la



destinazione prevalente sarà residenziale; per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al comma 2 del presente articolo, salvo puntuali specifiche per i singoli comparti attuativi.

#### COMPARTI CARATTERIZZATI DA DESTINAZIONI INTEGRATE RESIDENZIALI-COMMERCIALI

ID	Superficie	Slp Commerciale per media SV	slp Residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati da PGT
	mq	mq	mq	mc	175 mc/ab
<b>PA – r3 ex Ercos</b>	16.100	2.000	6.167	18.500	106
<p>* -Per il comparto attuativo nominato <b>PA-r3</b>, a parziale modifica/integrazione di quanto riportato nel precedente comma 2, il Piano prevede la possibilità di insediare destinazioni commerciali connesse alla media Superficie di vendita (Cb1 e Cb2).</p> <p>-Per il comparto PA-r3 ex Ercos è consentita, in deroga ai contenuti del precedente comma 5, un'altezza massima degli edifici pari a 10,50 m calcolata secondo le NTA art. 16.</p> <p>-Per il comparto PA-r3 ex Ercos sono escluse dalla corresponsione dello standard di qualità aggiuntiva le quote di peso insediativo afferenti la destinazione residenziale "Ra"</p> <p><b>-Essendo l'ambito di intervento ricompreso in una zona di potenziale "debris flow" derivante dalla destabilizzazione di depositi antropici di versante (cfr. carta geomorfologica), l'attivazione dell'intervento è inderogabilmente subordinata all'asseverazione da parte degli organi competenti, a seguito di uno studio di dettaglio, che definisca la stabilità dei materiali antropici e il grado di rischio connesso ai possibili fenomeni gravitativi.</b></p> <p>- il rilascio dei Permessi Per Costruire per le trasformazioni ricadenti in classe di fattibilità 4E e 4G, eccezione fatta per i casi di cui alla d.g.r. Lombardia n. IX/2616 del 30/11/2011 (PARTE 1 – par. 3.1.4.), è subordinato alla riclassificazione della carta di fattibilità geologica attraverso la modifica al quadro del dissesto PAI dello studio geologico vigente che dovrà essere esperita secondo le procedure previste dalla d.g.r. 30/11/2011 – n.IX/2616 – parte 4<sup>A</sup>.</p>					

#### COMPARTI CARATTERIZZATI DA DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ID	Superficie	Indice territoriale	slp Residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab
<b>PA 5 Fontana</b>	3.234	0,75	809	2.426	14
<b>PA 7 zona cimitero</b>	6.270	0,75	1.568	4.703	27

\*\* L'attivazione delle trasformazioni identificate nella cartografia di Piano con la sigla "PN" è subordinata alla predisposizione di un "Piano Norma Preliminare" che dettaglierà alla scala urbanistica e territoriale gli indirizzi afferenti le modalità insediative compatibili sulla base delle indicazioni preliminari di cui alle schede allegate in calce alle presenti.

#### 26.14.5 Dotazioni per gli ambiti soggetti a previsioni specifiche

-Il PA o PCC definirà la quota delle dotazioni a verde e parcheggi pubblici prevedendo la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri definiti nel Piano dei Servizi.

## Art. 27. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITÀ

### 27.1. Obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale consolidata di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni con massimo due piani

**Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come “Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi” in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.**

### 27.2. Destinazioni

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura “non ammesse” sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

Destinazioni			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (prevalente)</b>	R			
Res.extra agri.	Ra	ammesse	100 %	
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse		
<b>(b) TURISTICO (complementare)</b>	T			
<b>STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Alberghi	Ta	ammesse	100%	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Villaggio albergo	Td	non ammesse		
Albergo meublè o garni	Te	ammesse	100%	
Albergo – dimora storica	Tf	ammesse	100%	
Albergo – centro benessere	Tg	ammesse	100%	
Albergo - diffuso	Th	ammesse	100%	
<b>STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Case per ferie	Ti	ammesse	100%	
Ostelli per la gioventù	Tl	ammesse	100%	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	ammesse	100%	
<b>ATTIVITÀ RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Villaggi turistici	Tn	non ammesse		
Campeggi	To	non ammesse		

Aree di sosta	Tp	non ammesse		
<b>(b) DIREZIONALE (complementare)</b>				
Complessi per uffici	Da	ammesse	30%	
Studi professionali	Db	ammesse	30%	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		
<b>(b) COMMERCIALE (complementare)</b>				
<b>(a) Esercizi di vicinato</b>				
Media struttura di vendita	Ca	ammesse	30%	150 mq per attività
Media struttura di vendita	Cb1	ammesse	30%	600 mq per attività
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse	salvo le preesistenze	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	50%	300 mq sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse		
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	non ammesse		
<b>(b) PRODUTTIVO (complementare)</b>				
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
<b>(c) Artigianato di servizio</b>	Pb	ammesse	30%	300 mq sul lotto
<b>(c) Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito</b>	Pc	non ammesse	salvo le preesistenze	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
<b>AGRICOLA (complementare)</b>				
<b>(d) Depositi e strutt. A servizio di azienda agric</b>				
Allevam zootecnici familiari	Aa	non ammesse		
Allev. zootecnici non intensivi	Ab	non ammesse		
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae1	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse		
<b>(b) SERVIZI (complementare)</b>				
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	ammesse	100%	
Attrezzature culturali - CU	Sb	ammesse	100%	
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	ammesse	100%	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	salvo le preesistenze nonché quanto specificato all'Art. 22. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse		
Parcheggi privati - PP2	Se2	non ammesse		
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	ammesse	100%	
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	ammesse	100%	
Attrezzature sociali - SO	Sh	ammesse	100%	
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze	
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse		

- a) Per gli esercizi di vicinato, la quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile del 30% della slp potrà subire incremento nel rispetto della soglia dimensionale massima pari a 150 mq per attività nei casi in cui gli esercizi di vicinato interessano i piani terra degli immobili.

- b) Le destinazioni di tipo complementare non potranno superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione di quelle specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore al 50%.
- c) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'art. Art. 58. DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO.
- d) Sono comunque ammessi i locali e i manufatti funzionali ad attività preesistenti di produzione del vino ed alle attività connesse al marketing territoriale.

### 27.3.Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 27.4.Dotazione di servizi

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 27.5.Indici e parametri edilizi

INDICI		INDICE - Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice fondiario	1,00	Si	10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,35	Si	10%
%	Indice drenante	30%		
PARAMETRO		Altezza massima	Allineamenti	Mantenimento dell'H preesistente
mt	Altezza (H)	7,50	No	Si
mt	Altezza (H) oltre 300 m slm	5,50	No	Si

#### Condizioni:

- a) L'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è riferito al volume esistente.
- b) In caso di interventi temporalmente differenziati il superamento dei limiti anzidetti (cfr. all'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi) andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.
- c) L'utilizzo della facoltà di incrementare i valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è subordinata all'attuazione di opere di mitigazione costituite dalla piantumazione di alberature per una copertura del lotto libero da edificazione di almeno il 30%, nonché dell'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto.
- d) Per gli edifici plurifamiliari multipiano, l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT, è applicabile solo in modo unitario su tutto l'edificio.

- e) L'incremento dei lotti saturi non potrà comunque determinare un indice derivato superiore del 50% dei parametri di Piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici.

#### 27.6.Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00

#### 27.7.Distanza tra i fabbricati

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai < 10,00. O in aderenza.

In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5,00 se convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo comunque quanto disciplinato dal D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.

#### 27.8.Distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68 n. 1444	Secondo P.A.	Secondo codice dalla strada comunque mai < a 5,00 mt a)

- a) In caso di caratteri morfologici e fisici consolidati o di significative preesistenze edilizie è consentito il posizionamento lungo gli allineamenti esistenti, fatte salve le distanze minime di mt 10,00 da eventuali edifici antistanti

#### 27.9.Distanza da ambiti di piano

La distanza di ambito di piano è pari alla distanza dai confini di cui al precedente comma 6), fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

#### 27.10.Recinzioni

Contesto	altezza massima consentita	di cui max per. superficie opaca
- su strade pubbliche	2,10 mt	1,00mt
- su confini privati	2,10 mt	1,00 mt

Condizioni:

- a) I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.
- b) L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.
- c) In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- d) Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno 1,50 m o secondo quanto eventualmente previsto nel Piano Urbano del Traffico o nei progetti di opere pubbliche, indipendentemente alle necessità di cui all'Art. 54. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI NONCHÈ GLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE).
- e) Si rimanda alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.
- f) Per quanto non specificatamente disciplinato nelle presenti, si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale REC

#### **27.11. Muri di sostegno/recinzioni**

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### **H. muri di sostegno:**

- Su strada pubblica: - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati: - con altezza massima di 2,50 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.

-Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

#### **27.12. Parcheggi pertinenziali**

-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. ***"Nelle nuove costruzioni, sostituzioni e riconversioni dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"***.

-Dovrà essere comunque essere garantito:

- a) un posto auto per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.;
- b) un posto auto aggiuntivo esterno alla recinzione per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi".

-Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi a parcheggio esterni alla recinzione per mancata disponibilità di aree idonee, previo parere favorevole dell'amministrazione comunale, si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione.

### **27.13. Disposizioni particolari**

Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione o conclusi ma con convenzioni ancora correnti, interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, valgono i contenuti degli strumenti attuativi adottati/approvati precedentemente alla data di adozione del presente PGT nonché i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti e eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione non ancora attuati.

La normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

Nel caso di decadimento delle convenzioni in corso le possibilità edificatorie rimarranno quelle del PA a suo tempo approvato fermo restando le definizioni degli indici di cui alle presenti Norme.

#### **Piani Attuativi in itinere o convenzionati**

- **PP conv (Piano Particolareggiato quattro vie)**

- **PA1 conv (località bozze)**

### **27.14. Ambiti soggetti a previsioni specifiche**

-Il piano individua preventivamente previsioni specifiche ricadenti nell'ambito residenziale consolidato, gli ambiti identificati in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla PA sono attivabili mediante Piano Attuativo mentre quelli identificati con la sigla PCC sono soggetti a Permesso per Costruire Convenzionato.

**-Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno degli ambiti soggetti a previsioni specifiche, in mancanza dello strumento attuativo, la possibilità dell'intervento edilizio è limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo, queste ultime previo conseguimento del titolo abilitativo.**

### PCC - "PERMESSI PER COSTRUIRE CONVENZIONATI"

-Gli elaborati grafici del del Piano delle Regole identificano con perimetrazione aree per le quali l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di Permesso per Costruire Convenzionato. - Conformemente a quanto disciplinato dalla l.r. 12/05 all'art. 10 il PCC viene utilizzato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

-La destinazione prevalente sarà residenziale; per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al comma 2 del presente articolo.

ID	Superficie	Indice territoriale	slp Residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati da PGT
	mq	Mc/mq	mq	mc	175 mc/ab
<b>PCC 1 Via De Gaspari</b>	992	<b>0,75</b> 0,50	<b>248</b> 165	<b>744</b> 496	4
<b>PCC 2 Via Baiana</b>	1.595	0,75	399	1.196	7
<b>PCC 3 Via Panoramica</b>	1.050	0,75	263	788	5
<b>PCC 4 Via Villa</b>	990		200	600	3

-Per le porzioni di territorio pre-identificate con la sigla "PCC" per le quali non sono state stabilite potenzialità edificatorie specifiche, si applicano gli "indici fondiari" ed i parametri della zona urbanistica nelle quali ricadono.

### PA - "PIANI ATTUATIVI"

-Sono ambiti destinati ad insediamenti a prevalenza d'uso residenziale che interessano porzioni del territorio per lo più non costruite, e non più destinate all'attività agricola interni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Gli interventi sono finalizzati al reperimento di aree per il verde e per i servizi di interesse generale finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali e insediative nonché di ricucitura dell'intero organismo urbano.

-Tutti gli interventi dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. in sede di adozione dello strumento attuativo, e secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come indicato nel Piano dei Servizi.

-Lo strumento attuativo definirà quali immobili eventualmente presenti potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella seguente, la destinazione prevalente sarà residenziale; per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al comma 2 del presente articolo, salvo puntuali specifiche per i singoli comparti attuativi.



COMPARTI CARATTERIZZATI DA DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ID	Superficie	Indice territoriale	slp Residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab
<b>**PA 4 Via Foina</b> (da assoggettare a Piano Norma – PN)	17.470	0,25	1.456	4.368	25
<p>** L'attivazione delle trasformazioni identificate nella cartografia di Piano con la sigla "PN" è subordinata alla predisposizione di un "Piano Norma Preliminare" che dettaglierà alla scala urbanistica e territoriale gli indirizzi afferenti le modalità insediative compatibili sulla base delle indicazioni preliminari di cui alle schede allegate in calce alle presenti.</p> <p>-In sede di attuazione delle trasformazioni connesse al PA4 Via Foina, l'attuatore privato dovrà farsi carico della presentazione di specifico studio idraulico volto a definire le aree effettivamente esondabili, nonché la realizzazione di eventuali misure di riduzione del rischio connesso.</p> <p>- il rilascio dei Permessi Per Costruire per le trasformazioni ricadenti in classe di fattibilità 4E e 4G, eccezione fatta per i casi di cui alla d.g.r. Lombardia n. IX/2616 del 30/11/2011 (PARTE 1 – par. 3.1.4.), è subordinato alla riclassificazione della carta di fattibilità geologica attraverso la modifica al quadro del dissesto PAI dello studio geologico vigente che dovrà essere esperita secondo le procedure previste dalla d.g.r. 30/11/2011 – n.IX/2616 – parte 4<sup>^</sup>.</p>					
<b>**PA 6 Foina</b> (da assoggettare a Piano Norma – PN)	12.194	0,40	1.625	4.876	28
<p>In sede di attuazione delle trasformazioni connesse al PA6, l'attuatore privato dovrà farsi carico dell'adeguamento delle condizioni di regime idraulico del torrente posto lungo il lato ovest del comparto.</p>					

**27.14.1 Dotazioni per gli ambiti soggetti a previsioni specifiche**

-Il PA o PCC definirà la quota delle dotazioni a verde e parcheggi pubblici prevedendo la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri definiti nel Piano dei Servizi.

**27.15. Ambiti soggetti a preventiva pianificazione attuativa**

Valgono le disposizioni di cui al precedente articolo Art. 26. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ comma 14.1 "Soglie per l'attivazione di preventiva Pianificazione attuativa"

## Art. 28. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A RADA DENSITÀ

### 28.1. Obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità rada e dalla presenza di ampi spazi pertinenziali a giardino.

Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale consolidata di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni con massimo due piani

**Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come “Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi” in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.**

### 28.2. Destinazioni

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura “non ammesse” sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

Destinazioni			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (prevalente)</b>	R			
Res. extra agri.	Ra	ammesse	100 %	
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse		
<b>(b) TURISTICO (complementare)</b>	T			
<b>STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Alberghi	Ta	ammesse	100%	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Villaggio albergo	Td	non ammesse		
Albergo meublè o garni	Te	ammesse	100%	
Albergo – dimora storica	Tf	ammesse	100%	
Albergo – centro benessere	Tg	ammesse	100%	
Albergo - diffuso	Th	ammesse	100%	
<b>STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Case per ferie	Ti	ammesse	100%	
Ostelli per la gioventù	Tl	ammesse	100%	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	ammesse	100%	
<b>ATTIVITÀ RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Villaggi turistici	Tn	non ammesse		
Campeggi	To	non ammesse		
Aree di sosta	Tp	non ammesse		

<b>(b) DIREZIONALE (complementare)</b>	D			
Complessi per uffici	Da	ammesse	30%	
Studi professionali	Db	ammesse	30%	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		
<b>(b) COMMERCIALE (complementare)</b>	C			
<b>(a) Esercizi di vicinato</b>	Ca	ammesse	30%	150 mq per attività
Media struttura di vendita	Cb1	ammesse	30%	600 mq per attività
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse		
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	50%	300 mq sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse		
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	non ammesse		
<b>(b) PRODUTTIVO (complementare)</b>	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
<b>(c) Artigianato di servizio</b>	Pb	ammesse	30%	300 mq sul lotto
<b>(c) Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito</b>	Pc	non ammesse	salvo le preesistenze	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
<b>AGRICOLO (complementare)</b>	A			
<b>(d) Depositi e strutt. A servizio di azienda agric</b>	Aa	non ammesse		
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae1	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse		
<b>(b) SERVIZI (complementare)</b>	S			
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	ammesse	100%	
Attrezzature culturali - CU	Sb	ammesse	100%	
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	ammesse	100%	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	salvo le preesistenze nonché quanto specificato all'Art. 22. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse		
Parcheggi privati - PP2	Se2	non ammesse		
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	ammesse	100%	
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	ammesse	100%	
Attrezzature sociali - SO	Sh	ammesse	100%	
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze	
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse		

- a) Per gli esercizi di vicinato, la quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile del 30% della slp potrà subire incremento nel rispetto della soglia dimensionale massima pari a 150 mq per attività nei casi in cui gli esercizi di vicinato interessano i piani terra degli immobili.
- b) Le destinazioni di tipo complementare non potranno superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione di quelle specificatamente consentite per le quali

viene indicata una “quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile” di valore superiore al 50%.

- c) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'Art. 58. DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO.
- d) Sono comunque ammessi i locali e i manufatti funzionali ad attività preesistenti di produzione del vino ed alle attività connesse al marketing territoriale.

### 28.3.Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 28.4.Dotazione di servizi

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 28.5.Indici e parametri edilizi

INDICI		INDICE - Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice fondiario	0,70	Si	10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,30	Si	10%
%	Indice drenante	30%		
PARAMETRO		Altezza massima	Allineamenti	Mantenimento dell'H preesistente
mt	Altezza (H)	7,50	No	Si
mt	Altezza (H) oltre 300 m slm	5,50	No	Si

#### Condizioni:

- a) L'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è riferito al volume esistente.
- b) In caso di interventi temporalmente differenziati il superamento dei limiti anzidetti (cfr. all'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi) andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.
- c) L'utilizzo della facoltà di incrementare i valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è subordinata all'attuazione di opere di mitigazione costituite dalla piantumazione di alberature per una copertura del lotto libero da edificazione di almeno il 30%, nonché dell'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto.
- d) Per gli edifici plurifamiliari multipiano, l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT, è applicabile solo in modo unitario su tutto l'edificio.
- e) L'incremento dei lotti saturi non potrà comunque determinare un indice derivato superiore del 50% dei parametri di Piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici.

### 28.6.Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00

### 28.7.Distanza tra i fabbricati

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai < 10,00. O in aderenza.

In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di sopralzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5,00 se convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo comunque quanto disciplinato dal D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.

### 28.8.Distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68 n. 1444	Secondo P.A.	Secondo codice dalla strada comunque mai < a 5,00 mt a)

- a) In caso di caratteri morfologici e fisici consolidati o di significative preesistenze edilizie è consentito il posizionamento lungo gli allineamenti esistenti, fatte salve le distanze minime di mt 10,00 da eventuali edifici antistanti

### 28.9.Distanza da ambiti di piano

La distanza da ambito di piano è pari alla distanza dai confini di cui al precedente comma 6), fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

### 28.10.Recinzioni

Contesto	altezza massima consentita	di cui max per. superficie opaca
- su strade pubbliche	2,10 mt	1,00mt
- su confini privati	2,10 mt	1,00 mt

#### Condizioni:

- a) I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.
- b) L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.

- c) In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- d) Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno 1,50 m o secondo quanto eventualmente previsto nel Piano Urbano del Traffico o nei progetti di opere pubbliche, indipendentemente alle necessità di cui all'Art. 54. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI NONCHÈ GLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE).
- e) Si rimanda alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.
- f) Per quanto non specificatamente disciplinato nelle presenti, si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale REC

### **28.11. Muri di sostegno/recinzioni**

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### **H. muri di sostegno:**

- Su strada pubblica: - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati: - con altezza massima di 2,50 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.

-Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

### **28.12. Parcheggi pertinenziali**

-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. ***"Nelle nuove costruzioni, sostituzioni e riconversioni dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"***.

-Dovrà essere comunque essere garantito:

- a) un posto auto per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.;
- b) un posto auto aggiuntivo esterno alla recinzione per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi".

-Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi a parcheggio esterni alla recinzione per mancata disponibilità di aree idonee, previo parere favorevole dell'amministrazione comunale, si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione.

### **28.13. Disposizioni particolari**

Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione o conclusi ma con convenzioni ancora correnti, interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, valgono i contenuti degli strumenti attuativi adottati/approvati precedentemente alla data di adozione del presente PGT nonché i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti e eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione non ancora attuati.

La normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

Nel caso di decadimento delle convenzioni in corso le possibilità edificatorie rimarranno quelle del PA a suo tempo approvato fermo restando le definizioni degli indici di cui alle presenti Norme.

### **28.14. Ambiti soggetti a preventiva pianificazione attuativa**

Valgono le disposizioni di cui al precedente articolo Art. 26. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ comma 14.1 "Soglie per l'attivazione di preventiva Pianificazione attuativa"

### **28.15. Ambiti soggetti ad attivazione mediante Permesso per Costruire Convenzionato PCC**

-Gli elaborati grafici del del Piano delle Regole identificano con perimetrazione aree per le quali l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di Permesso per Costruire Convenzionato. - Conformemente a quanto disciplinato dalla l.r. 12/05 all'art. 10 il PCC viene utilizzato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

-Per le porzioni di territorio pre-identificate con la sigla "PCC" per le quali non sono state stabilite potenzialità edificatorie specifiche, si applicano gli "indici fondiari" ed i parametri della zona urbanistica nelle quali ricadono.

## Art. 29. AMBITI AD ALTA INCIDENZA DI VERDE PRIVATO

### 29.1. Obiettivo del piano

Sono le parti del territorio urbano con significativa dotazione di verde privato prevalentemente pertinenziale alla destinazione residenziale.

Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come “Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi” in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.

### 29.2. Destinazioni

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura “non ammesse” sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

Destinazioni			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (prevalente)</b>	R			
Res. extra agr.	Ra	ammesse	100 %	
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse		
<b>(a) TURISTICO (complementare)</b>	T			
<b>STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Alberghi	Ta	ammesse	100%	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Villaggio albergo	Td	non ammesse		
Albergo meublè o garni	Te	ammesse	100%	
Albergo – dimora storica	Tf	ammesse	100%	
Albergo – centro benessere	Tg	ammesse	100%	
Albergo - diffuso	Th	ammesse	100%	
<b>STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Case per ferie	Ti	ammesse	100%	
Ostelli per la gioventù	Tl	ammesse	100%	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	ammesse	100%	
<b>ATTIVITÀ RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r. n. 15 del 16/07/2007)</b>				
Villaggi turistici	Tn	non ammesse		
Campeggi	To	non ammesse		
Aree di sosta	Tp	non ammesse		
<b>DIREZIONALE</b>	D			
Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		
<b>COMMERCIALE</b>	C			



Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb1	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse	
Centro commerciale	Cd	non ammesse	
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse	
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse	
Distributori di carburante	Cg	non ammesse	
Nuovi formati	Ch	non ammesse	
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse	
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	non ammesse	
<b>PRODUTTIVO</b>	<b>P</b>		
(b) Product. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse	
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse	
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse	
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse	
<b>AGRICOLA</b>	<b>A</b>		
Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	non ammesse	
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse	
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse	
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse	
Serre fisse	Ae1	non ammesse	
Serre mobili	Ae2	non ammesse	
Attività agrituristica	Af	non ammesse	
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse	
<b>(a) SERVIZI (complementare)</b>	<b>S</b>		
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse	
Attrezzature culturali - CU	Sb	ammesse	50%
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse	
Parcheggi privati - PP2	Se2	ammesse	
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	ammesse	50%
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	ammesse	50%
Attrezzature sociali - SO	Sh	ammesse	50%
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse	

- a) Le destinazioni di tipo complementare non potranno superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione di quelle specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore al 50%.
- b) Sono comunque ammessi i locali e i manufatti funzionali ad attività preesistenti di produzione del vino ed alle attività connesse al marketing territoriale.

### 29.3.Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

Gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici edificati precedentemente il 1942 saranno quelli di cui all'Art. 25. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE comma 6.3 (terzo livello –ristrutturazione con mantenimento delle caratteristiche architettoniche e strutturali).

#### 29.4. Dotazione di servizi

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

#### 29.5. Indici e parametri edilizi

INDICI		INDICE - Fatti salvi i comparti soggetti a preventiva Pianificazione Attuativa	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice fondiario	-	Si	20% a)
%	Indice drenante	60%	Si	
PARAMETRO		Altezza massima	Allineamenti	Mantenimento dell'H preesistente
mt	Altezza (H)	4,50	No	Si

#### Condizioni:

- a) L'utilizzo della facoltà di incrementare i valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT, per destinazioni di cui al comma 2 del presente articolo, è subordinata all'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto.

#### 29.6. Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00

#### 29.7. Distanza tra i fabbricati

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai < 10,00. O in aderenza.

In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5,00 se convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo comunque quanto disciplinato dal D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.

#### 29.8. Distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	

Allineamento oppure secondo DM 2/4/68 n. 1444	Secondo P.A.	Secondo codice dalla strada comunque mai < a 5,00 mt a)
--	--------------	---

- a) In caso di caratteri morfologici e fisici consolidati o di significative preesistenze edilizie è consentito il posizionamento lungo gli allineamenti esistenti, fatte salve le distanze minime di mt 10,00 da eventuali edifici antistanti

### 29.9.Distanza da ambiti di piano

La distanza da ambito di piano è pari alla distanza dai confini di cui al precedente comma 6), fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

### 29.10.Recinzioni

Contesto	altezza massima consentita	di cui max per. superficie opaca
- su strade pubbliche	2,10 mt	1,00mt
- su confini privati	2,10 mt	1,00 mt

#### Condizioni:

- a) I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.
- b) L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.
- c) In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- d) Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno 1,50 m o secondo quanto eventualmente previsto nel Piano Urbano del Traffico o nei progetti di opere pubbliche, indipendentemente alle necessità di cui all'Art. 54. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI NONCHÈ GLI INTERVENTI DI MIGLIORMANETO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE).
- e) Si rimanda alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare ocludendo o riducendo la visibilità.
- f) Per quanto non specificatamente disciplinato nelle presenti, si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale REC

### 29.11.Muri di sostegno/recinzioni

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### **H. muri di sostegno:**

- Su strada pubblica: - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati: - con altezza massima di 2,50 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.

-Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

#### **29.12.Parcheggi pertinenziali**

-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. ***“Nelle nuove costruzioni, sostituzioni e riconversioni dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”.***

-Dovrà essere comunque essere garantito:

- a) un posto auto per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.;
- b) un posto auto aggiuntivo esterno alla recinzione per ogni alloggio o unità commerciale, terziaria o camera.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II “norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi”.

#### **29.13.Disposizioni particolari**

Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione o conclusi ma con convenzioni ancora correnti, interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, valgono i contenuti degli strumenti attuativi adottati/approvati precedentemente alla data di adozione del presente PGT nonché i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti e eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione non ancora attuati.

La normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

Nel caso di decadimento delle convenzioni in corso le possibilità edificatorie rimarranno quelle del PA a suo tempo approvato fermo restando le definizioni degli indici di cui alle presenti Norme.

#### **29.14.Norma speciale per il conseguimento della sostenibilità ambientale e paesistica dell'attività di deposito a cielo aperto di materiali edili**

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole identificano con apposita simbologia l'ambito (posto su via S. Zenone) per il quale è consentito l'insediamento di attività produttive (connesse a depositi a cielo aperto “PF” e vendita di merci ingombranti “Ce”) previo Permesso per costruire convenzionato, finalizzato alla formazione delle condizioni di sostenibilità paesistico ambientali necessarie, secondo le condizioni minime di seguito riportate:

- Cessione di area e realizzazione di parcheggio sul lato nord di circa mq 500
- Realizzazione di recinzione con muro in pietra (quale schermatura) con altezza pari a m 2,50 nelle modalità e con i materiali costitutivi del territorio. [Quale alternativa alla realizzazione del muro in](#)

pietra è consentita la messa in opera di essenze arboree “siepe sempreverde” e di ringhiera in ferro su muro di cinta esistente il tutto comunque supportato da progetto di mitigazione adeguato redatto da professionista competente in materia agronomica e forestale.

- Impegno formale al ripristino delle condizioni agricole originarie in caso di cessazione dell'attività specifica depositi a cielo aperto “PF” e vendita di merci ingombranti “Ce”

#### **29.15.Norma speciale per l'ambito identificato con la sigla VP-01**

Per le aree specificatamente identificate in cartografia con la sigla VP-01, è consentita la realizzazione di locali accessori da destinare a parcheggio delle autovetture della dimensione massima di 25 mq di superficie coperta e di altezza massima in gronda pari a 2,40 m. Tale facoltà edificatoria dovrà essere assentita previo elaborazione di analisi paesistica di contesto da sottoporre al parere favorevole della commissione del paesaggio. Al Permesso per costruire dovrà essere inoltre allegato specifico atto di vincolo di pertinenzialità all'edificio principale.

#### **29.16.Norma speciale per l'ambito identificato con la sigla VP-02**

Per le aree specificatamente identificate in cartografia con la sigla VP-02, è consentita la realizzazione di locali accessori depositi, box auto per una potenzialità massima di 500 mc. Tale facoltà edificatoria dovrà essere assentita previo elaborazione di analisi paesistica di contesto da sottoporre al parere favorevole della commissione del paesaggio nonché attraverso progetto unitario ed esecuzione unitaria delle opere. Al Permesso per costruire dovranno essere inoltre allegati specifici atti di vincolo di pertinenzialità.

#### **29.17.PCC “Permessi per costruire convenzionati”**

-Gli elaborati grafici del del Piano delle Regole identificano con perimetrazione aree per le quali l'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di Permesso per Costruire Convenzionato. - Conformemente a quanto disciplinato dalla l.r. 12/05 all'art. 10 il PCC viene utilizzato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

-Le trasformazioni per il comparto identificato con la sigla **PCC5**, finalizzate alla realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico, dovranno avvenire nel rispetto dei limiti di cui al presente articolo e dovranno essere attivate previo Permesso per Costruire Convenzionato.

## Art. 30. AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI

### 30.1. Obiettivo del piano

-Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività industriali - artigiane occupati da complessi produttivi di notevole dimensione e a forte capacità occupazionale.

-Obiettivo del Piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva. Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

-Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate di impianto di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali.

-Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui ai D.M. 5/9/94.

-Eventuali discostamenti dalle presenti norme, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. n° 160 del 7 settembre 2010.

### 30.2. Destinazioni

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura "non ammesse" sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

Destinazioni		Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>(b) RESIDENZA (complementare)</b>	R		
Res. extra agr.	Ra	non ammesse	
Res. Agricola	Rb	non ammesse	
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse	
<b>(d) Res. di servizio</b>	Rd	ammesse	20%
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	ammesse	preesistente
<b>TURISTICO</b>	T		
Alberghi	Ta	non ammesse	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse	
Motel	Tc	non ammesse	
Villaggio albergo	Td	non ammesse	
Albergo meublè o garni	Te	non ammesse	
Albergo – dimora storica	Tf	non ammesse	
Albergo – centro benessere	Tg	non ammesse	
Albergo - diffuso	Th	non ammesse	
Case per ferie	Ti	non ammesse	
Ostelli per la gioventù	Tl	non ammesse	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	non ammesse	
Villaggi turistici	Tn	non ammesse	
Campeggi	To	non ammesse	

Aree di sosta	Tp	non ammesse		
<b>(b) DIREZIONALE (complementare)</b>	D			
Complessi per uffici	Da	ammesse	30%	
Studi professionali	Db	ammesse	30%	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	ammesse	30%	
<b>(b) COMMERCIALE (complementare)</b>	C			
<b>(a) Esercizi di vicinato</b>	Ca	ammesse	30%	
Media struttura di vendita	Cb1	non ammesse		
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse		
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	ammesse	100%	
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	30% 100% preesistenti	600 mq sul lotto (senza limiti per preesistenze)
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	ammesse	30%	
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	ammesse	30%	
<b>PRODUTTIVO (prevalente)</b>	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
<b>(c) Artigianato di servizio</b>	Pb	ammesse	100%	
<b>(c) Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito</b>	Pc	non ammesse	Salvo le preesistenze	
<b>(c) Artigianato e industria</b>	Pd	ammesse	100%	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
<b>(c) Depositi a cielo aperto</b>	Pf	ammesse	100%	
<b>AGRICOLA</b>	A			
Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	non ammesse		
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae1	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse		
<b>(b) SERVIZI (complementare)</b>	S			
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali - CU	Sb	non ammesse		
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse		
Impianti tecnologici - IT	Sd	ammesse		
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse		
Parcheggi privati - PP2	Se2	ammesse		
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	non ammesse		
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	non ammesse		
Attrezzature sociali - SO	Sh	non ammesse		
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse		
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse		

- a) Per gli esercizi di vicinato, la quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile del 30% della slp potrà subire incremento nel rispetto della soglia dimensionale massima pari a 150 mq per attività nei casi in cui gli esercizi di vicinato interessano i piani terra degli immobili.
- b) Le destinazioni di tipo complementare non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle

destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una “quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile” di valore superiore al 50%.

- c) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'Art. 58. DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO.
- d) E' consentita l'edificazione della residenza di servizio dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia nella misura massima di 150 mq totali di SLP. È consentita la suddivisione in massimo 2 unità indipendentemente dal numero di attività previste.
- La realizzazione della residenza di servizio dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata;
- Il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- L'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- Le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.
- La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.

### 30.3. Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 30.4. Modalità d'intervento

-L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 30.5. Parametri edilizi

INDICI		INDICE - Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mq/mq	Indice di utilizzazione fondiario	0,75	Si	10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,50	Si	10%
%	Indice drenante	20%		
PARAMETRO		Altezza massima	Allineamenti	Mantenimento dell'H preesistente
mt	Altezza (H)	7,50	No	Si

Condizioni:



- a) Costituisce comparto/lotto teorico di riferimento, la parcellizzazione derivante dalle recinzioni esistenti all'atto dell'adozione del PGT così come riscontrabile dall'aerofotogrammetrico o dall'ortofoto.
- b) In caso di interventi temporalmente differenziati il superamento dei limiti anzidetti (cfr. all'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi) andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.
- c) L'utilizzo della facoltà di incrementare i valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è subordinata all'attuazione di opere di mitigazione costituite dalla piantumazione di alberature per una copertura del lotto libero da edificazione di almeno il 30%, nonché dell'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto.
- d) L'incremento dei lotti saturi non potrà comunque determinare un indice derivato superiore del 50% dei parametri di Piano comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici.

### 30.6.Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00

### 30.7.Distanza tra i fabbricati

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai < 10,00. O in aderenza.

### 30.8.Distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68 n. 1444	Secondo P.A.	Secondo codice dalla strada comunque mai < a 5,00 mt a)

#### Allineamento prevalente

In caso di caratteri morfologici e fisici consolidati o di significative preesistenze edilizie è consentito il posizionamento lungo gli allineamenti esistenti, fatte salve le distanze minime di mt 10 da eventuali edifici antistanti

### 30.9.Distanza da ambiti di piano

La distanza dagli ambiti di piano è pari alla distanza dai confini di cui al precedente comma, fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

### 30.10. Recinzioni

Contesto	altezza massima consentita
- su strade pubbliche	2,20 mt
- su confini privati	2,40 mt

#### Condizioni:

- In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.
- Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno 1,50 m o secondo quanto eventualmente previsto nel Piano Urbano del Traffico o nei progetti di opere pubbliche, indipendentemente alle necessità di cui all'Art. 54. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI NONCHÈ GLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE).
- Si rimanda alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.

### 30.11. Muri di sostegno/recinzioni

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati - con altezza massima di 2,50 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.

-Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

### 30.12. Parcheggi pertinenziali

-Nelle nuove costruzioni, sostituzioni e riconversioni dovrà essere garantito quanto previsto dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989(ex art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89).

-In alternativa a quanto sopra riportato, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, in caso di produzioni che necessitano di ampie superfici e che non prevedano un elevato numero di addetti, la dotazione necessaria, potrà essere garantita attraverso una dotazione minima di parcheggi nella misura del 50% rispetto al numero max di dipendenti impiegati, da verificare e normare in sede di convenzione in forza di puntuali necessità.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi".

-Il volume per i fabbricati produttivi viene determinato attraverso la moltiplicazione della slp per l'altezza virtuale di 4 mt.

### **30.13. Disposizioni particolari**

Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione o conclusi ma con convenzioni ancora correnti, interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, valgono i contenuti degli strumenti attuativi adottati/approvati precedentemente alla data di adozione del presente PGT nonché i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti e eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione non ancora attuati.

La normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

Nel caso di decadimento delle convenzioni in corso le possibilità edificatorie rimarranno quelle del PA a suo tempo approvato fermo restando le definizioni degli indici di cui alle presenti Norme.

### **Piani Attuativi in itinere o convenzionati**

#### **- PA2 conv (Via S. Zenone)**

### **30.14. Soglie per l'attivazione preventiva di Pianificazione Attuativa**

Si prevede l'attivazione di Piani Attuativi - PCC, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici per interventi di nuova costruzione caratterizzati da potenzialità insediative superiori ai limiti sotto riportati:

<b>Soglia per modalità di attivazione delle trasformazioni attraverso Permesso Per Costruire Convenzionato</b>
--

-per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) compresa tra mq 300 e mq 500
--

<b>Soglia per preventiva approvazione di Piano Attuativo</b>
--

-per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) superiore a mq 500
--

### **30.15. Quota di sostenibilità per l'attuazione del Piano dei Servizi**

-Gli interventi di nuova costruzione superiori a 500 mq di slp dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità di costi per l'attuazione del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. in sede di adozione dello strumento attuativo, e secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come definito dal Piano dei servizi.

### **30.16. Altre norme**

a) Per il trattamento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai piazzali valgono le norme di cui al regolamento regionale d'igiene tipo per "acque di prima pioggia".

- b) Le acque meteoriche intercettate dalla copertura per intervento superiore a mq 1.000 dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale negli ambiti limitrofi.
- c) Ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica". Le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione.
- d) La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.
- e) In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
- f) Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla normativa in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
- g) La presentazione di un Piano Attuativo dovrà dare conto delle tipologie di attività produttive che si intendono insediare all'interno del comparto soggetto a PA e, in relazione a queste, esplicitare, con apposita relazione tecnica, i caratteri e le modalità di messa in opera degli accorgimenti tecnologici necessari ad evitare emissioni moleste o nocive inserendo tali contenuti anche in apposito articolo della convenzione.
- h) Nel caso in cui in sede di attuazione del PA le attività da insediare risultassero di tipologia diversa da quelle individuate dalla relazione tecnica del Piano esse potranno stabilirsi solo previa approvazione di specifica variante al Piano Attuativo ed alla relativa convenzione.
- i) Non sono soggetti all'obbligo di cui sopra gli insediamenti produttivi che non determinino problematiche di possibili emissioni moleste o nocive sia in atmosfera, sia in sottosuolo e/o mediante attività rumorosa.
- j) Nel caso in cui nei PA venissero previste attività aventi le caratteristiche indicate al precedente punto le tipologie di attività produttive da insediare all'interno del comparto dovranno non essere indicate.
- k) In caso di modifica dell'attività produttiva esistente la medesima ove richiesto dovrà essere insediata solo successivamente ai pareri delle istituzioni competenti (ARPA e ASL).

## Art. 31. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

### 31.1. Obiettivo del Piano

- a) Per “impianto di distribuzione carburanti” si intende un unico complesso commerciale costituito da uno o più apparecchi di erogazione per uso autotrazione con le relative attrezzature. Ciò che differenzia l’impianto ad uso pubblico da quello ad uso privato è, nel primo caso, l’erogazione di carburante destinata all’utenza veicolare generica, nel secondo caso è, invece, destinato esclusivamente ai mezzi di proprietà di imprese, ditte, ecc. , ove ha sede l’impianto.
- b) Per tutte le altre definizioni si fa rinvio alla normativa vigente in materia.
- c) I distributori di carburante per uso di autotrazione esistenti sono individuati puntualmente nelle tavole di Piano
- d) Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che potranno essere localizzati negli ambiti produttivi purché pertinenti e di stretto servizio ad attività nel rispetto di quanto stabilito nei limiti e secondo i criteri della normativa statale e regionale vigente.
- e) La localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti è consentita secondo procedura di SUAP di cui al DPR 160/2010 in variante al PGT.
- f) Non potranno essere installati impianti di distribuzione carburanti nel caso in cui costituiscano elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale. e deve essere tale da non impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e di valore paesaggistico-ambientale.
- g) Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in ambiti classificate ambiti – immobili destinati a Servizi; in dette aree non è ammessa neppure l’installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
- h) Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel nucleo di antica formazione e negli ambiti ad alta, media densità e nelle strade residenziali di quartiere.

### 31.2. Destinazioni d’uso

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono ammessi nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia; Capo IV – “Vendita dei carburanti per uso di autotrazione” PARTE 2 della Legge Regionale del 2 febbraio 2010 n° 6 “TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE Pubblicata sul B.U.R.L. il 5 febbraio 2010 n° 5, III S.O; nonché nei limiti delle prescrizioni e degli indici e parametri sotto indicati.

### 31.3. Modalità di intervento

L’applicazione delle modalità d’intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 31.4. Dotazione di servizi

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi per le destinazioni di tipo commerciale.

### 31.5. Indici e parametri edilizi

La superficie minima d'insediamento degli impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico è quella stabilita dalla normativa regionale vigente.

“**Ic**” – Indice o rapporto di copertura (mq/mq) = 0,05

- Sono escluse dal calcolo del rapporto di copertura le pensiline;
- in caso di ristrutturazione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice

“**H max**” – altezza massima (mt)=4,00

- Sono escluse dal parametro sopra riportato per “H max” le pensiline
- in caso di ristrutturazione è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente anche se eccedente il parametro sopra riportato.

### 31.6. Distanze

Distanza dal confine di proprietà di terzi	Distanza tra le costruzioni	Distanza delle costruzioni dalle strade
Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi	Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt	Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 10 mt

### 31.7. Altre prescrizioni

-Le tubazioni di equilibrio o impianto di recupero dei vapori devono essere poste ad una distanza non inferiore a m 1,5 dai confini di proprietà.

-La distanza minima tra impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico è quella stabilita dalla vigente normativa regionale e va computata con riferimento alla distanza dei punti più vicini tra uscite ed ingressi degli impianti nuovi ed esistenti, nello stesso senso di percorrenza della viabilità di accesso.

-Devono essere osservate le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa specifica per le linee elettriche mentre deve essere necessaria una distanza di almeno 500 mt per le aziende a rischio rilevante, fatta comunque salva una maggiore distanza stabilita sulla base di indirizzi contenuti nel documento del RIR (Rischi di Incidenti Rilevanti).

## Art. 32. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

### 32.1.Prescrizioni generali

-Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 nelle aree agricole produttive "sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della l.r 12/2005"

-La costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### 32.2.Obiettivo del piano

-Sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.

-Il rilascio dei titoli autorizzativi per la costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è subordinato alla dimostrazione di non possedere nel Comune, degli immobili, siti in ambiti agricoli, adeguati o adeguabili all'uso per cui si richiede la nuova costruzione nonché alla disponibilità di una quantità minima di area agricola localizzata nel Comune o in quelli immediatamente contermini atta a garantire economicamente la sussistenza dell'azienda con opportuna relazione specialistica.

-Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.

**Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come "Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi" in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.**

### 32.3.Destinazioni

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura "non ammesse" sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

-Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

Destinazioni		Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (complementare)</b>	R		
Res extra agri	Ra	non ammesse	
Res. Agricola	Rb	ammesse	
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse	salvo le preesistenze
Res. di servizio	Rd	non ammesse	
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse	
<b>TURISTICO</b>	T		
Alberghi	Ta	non ammesse	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse	
Motel	Tc	non ammesse	
Villaggio albergo	Td	non ammesse	
Albergo meublè o garni	Te	non ammesse	
Albergo – dimora storica	Tf	non ammesse	
Albergo – centro benessere	Tg	non ammesse	
Albergo - diffuso	Th	non ammesse	
Case per ferie	Ti	non ammesse	
Ostelli per la gioventù	Tl	non ammesse	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	non ammesse	
Villaggi turistici	Tn	non ammesse	
Campeggi	To	non ammesse	
Aree di sosta	Tp	non ammesse	
<b>DIREZIONALE</b>	D		
Complessi per uffici	Da	non ammesse	
Studi professionali	Db	non ammesse	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse	
<b>COMMERCIALE (complementare)</b>	C		
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb1	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse	
Centro commerciale	Cd	non ammesse	
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse	
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse	
Distributori di carburante	Cg	non ammesse	
Nuovi formati	Ch	non ammesse	
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse	
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	ammesse	10%
<b>PRODUTTIVO (complementare)</b>	P		
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse	salvo le preesistenze
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse	
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse	
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse	
<b>AGRICOLA (prevalente)</b>	A		
Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	ammesse	
Allevam zootecnici familiari	Ab	ammesse	
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	ammesse	



Allev. zootecnici intensivi	Ad	ammesse	
Serre fisse	Ae1	ammesse	
Serre mobili	Ae2	ammesse	
Attività agrituristica	Af	ammesse	
Ortoflorovivaismo	Ag	ammesse	
<b>SERVIZI (complementare)</b>	S		
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse	
Attrezzature culturali - CU	Sb	non ammesse	
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse	
Parcheggi privati - PP2	Se2	non ammesse	
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	non ammesse	
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	non ammesse	
Attrezzature sociali - SO	Sh	non ammesse	
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse	

- Le destinazioni di tipo complementare non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore al 50%.
- Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'attività orto-floro-vivaistica specializzata e trova applicazione l'art. 59 della l.r.12/05 e s.m.i.
- È consentito l'utilizzo delle strutture esistenti per attività commerciali connesse all'attività florovivaistica entro i limiti degli esercizi di vicinato.
- Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

### 32.4.Modalità di intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 32.5.Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 32.6.Indici e parametri edilizi

INDICI		DESTINAZIONI						Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.		
		Rb 5-6)	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae1		Ae2	Rb, Aa, Ab, Ac, Ad, Ae1, Ae2 Af	Rc
Mc/mq	Indice fondiario	0,03							si	Vedi note 1) 2)	no
Mq/mq	Rapporto di copertura		0,10				0,20	0,50	si		no

**Altezza massima**

Per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda	Per le attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività	Per le serre
7,50 mt	7,50 mt	5,00 mt
-È consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta		

#### Condizioni:

- 1) Per gli edifici esistenti con destinazione di residenza extragricola in ambito agricolo ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi, oltre alle manutenzioni, il restauro e la ristrutturazione con mantenimento della destinazione secondo i limiti di cui al successivo Art. 35. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA.
- 2) Gli edifici e manufatti agricoli esistenti per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 3 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciute ed indicate in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come normati al successivo Art. 35. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA.
- 3) Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri riportati in tabella sono incrementati del **20 %**.
- 4) E' inoltre consentito un aumento una tantum pari a **100 mc** e comunque nei limiti non superiori del 10% del volume esistente, per una sola volta, esclusivamente per installazione di servizi igienici e tecnologici e per miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.
- 5) **Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 i parametri di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente sono ridotti a 0,01 mc/mq ed entro il limite massimo di 500 mc per azienda.**
- 6) **Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 l'indice di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata è riconosciuto in 0,06 mc/mq.**

#### 32.7.Distanze

distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi	distanza tra costruzioni	distanze delle costruzioni dalle strade
Mai inferiore a <b>5 mt</b> , o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi	Pari all'altezza dell'edificio, mai inferiore a <b>10 mt</b>	Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a <b>5 mt</b>

- a) In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 o quanto convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo i disposti del D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.
- b) Ai sensi dell'art.9 del D.I 1444/69, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze tra i fabbricati inferiori rispetto a quelli indicati nella tabella precedente.

#### 32.8.Distanze da ambiti di Piano in generale

Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.

### 32.9. Recinzioni

- a) Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente).
- b) Nelle zone agricole, le recinzioni dei fabbricati e delle loro pertinenze ad esclusione delle aree coltivate sono ammesse solo mediante essenze arbustive e/o staccionate in legno e/o rete metallica plastificata in colore verde con altezza massima di mt. 1,80.
- c) sono consentite le recinzioni per la chiusura del fondo ai sensi dell'art 841 del codice civile, esclusivamente con paletti in legno di altezza non superiore a **1,50 mt**, e dovranno essere poste in modo da non recare ostacolo al passaggio della fauna selvatica altre tipologie sono ammesse in funzione dell'attività agricola da svolgere all'interno dello spazio recintato.
- d) Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare ocludendo o riducendo la visibilità.

### 32.10. Muri di sostegno/recinzioni

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati - con altezza massima di 3,00 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.

### 32.11. Parcheggi pertinenziali

**-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".**

-Dovrà essere comunque garantito un posto auto per ogni alloggio.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi".

### 32.12. Allevamenti

-Il permesso di costruire per allevamenti di carattere intensivo, sia che trattasi di nuovi insediamenti, di ampliamento o di ristrutturazione di impianti esistenti, potrà essere rilasciato con stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale, atta a garantire il corretto insediamento dell'impianto con particolare riguardo alla adeguata depurazione e smaltimento dei liquami e rifiuti organici.

-I Materiali provenienti da espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e vegetali - per i quali ultimi, salvo i casi previsti dalla legge, vige l'obbligo d'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei privati o del consorzio Irriguo interessato all'espurgo.

### 32.13. Caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in ambito agricolo

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui alle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

### 32.14. Disposizioni particolari

- a) È consentita la realizzazione di parcheggi in funzione delle piste ciclabili senza l'impiego di superfici impermeabili e opportunamente alberate.
- b) E' consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili solo se di iniziativa pubblica.
- c) Non sono consentite operazioni di movimentazione di terra né la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti salvo quanto disposto dall'art.36 della LR14/98, **nonché salvo comprovate necessità oggettive e circostanziate finalizzate alla messa in sicurezza di particolari ambiti contraddistinti da criticità, mediante struttura ingegneristica di "terre armate", il tutto comunque supportato da specifico progetto e indagini idrogeologiche puntuali redatte da professionisti abilitati.**
- d) Le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili ed aperte al pubblico transito, **fatto salvo per quelle interne alle aree di pertinenza di aziende agricole / vitivinicole in essere per le quali è consentita la chiusura e il trattamento del manto anche con superfici semipermeabili.**
- e) E' vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura.
- f) Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica.
- g) E' vietata l'attività di discariche di qualsiasi tipo.
- h) Non è consentito l'abbattimento di alberi aventi diametro di almeno 30 cm. misurato a mt. 1,00 dal terreno.

### 32.15. Aree per attività florovivaistica

Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'attività florovivaistica.

È consentita l'edificazione delle strutture e attrezzature specifiche al funzionamento dell'attività secondo gli indici e i parametri riportati al presente articolo.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di servizio all'attività è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e secondo gli indici di cui al comma 6.

L'applicazione delle seguenti norme è subordinata alla verifica dei requisiti di cui all'Art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.e i.

**È consentito l'utilizzo delle strutture esistenti per attività commerciali connesse all'attività florovivaistica entro i limiti degli esercizi di vicinato.**

## **Art. 33. AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **33.1.Prescrizioni generali**

-Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 nelle "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" sono ammesse esclusivamente le opere destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché il solo ampliamento ed adeguamento funzionale alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della l.r.12/05".

**-"La costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente".**

**-Non è consentito l'insediamento di nuove aziende produttive agricole, l'area potrà comunque essere computata ai fini volumetrici e di copertura per l'insediamento di nuove attività agricole in "aree agricole produttive", utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti.**

### **33.2.Obiettivo del piano**

-Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.

-Il rilascio dei titoli autorizzativi per la costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è subordinato alla dimostrazione di non possedere nel Comune o in Comuni contermini, degli immobili, siti in ambiti agricoli, adeguati o adeguabili all'uso per cui si richiede la nuova costruzione, nonché alla disponibilità di una quantità minima di area agricola localizzata nel Comune o in quelli immediatamente contermini di almeno 40.000 mq.

-Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.

**Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come "Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi" in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.**

### **33.3.Destinazioni**

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura "non ammesse" sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

-Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

Destinazioni		Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (complementare)</b>	R		
Res. extra agr.	Ra	non ammesse	
Res. Agricola	Rb	ammesse	
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse	salve le preesistenze
Res. di servizio	Rd	non ammesse	
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse	
<b>TURISTICO</b>	T		
Alberghi	Ta	non ammesse	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse	
Motel	Tc	non ammesse	
Villaggio albergo	Td	non ammesse	
Albergo meublè o garni	Te	non ammesse	
Albergo – dimora storica	Tf	non ammesse	
Albergo – centro benessere	Tg	non ammesse	
Albergo - diffuso	Th	non ammesse	
Case per ferie	Ti	non ammesse	
Ostelli per la gioventù	Tl	non ammesse	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	non ammesse	
Villaggi turistici	Tn	non ammesse	
Campeggi	To	non ammesse	
Aree di sosta	Tp	non ammesse	
<b>DIREZIONALE</b>	D		
Complessi per uffici	Da	non ammesse	
Studi professionali	Db	non ammesse	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse	
<b>COMMERCIALE (complementare)</b>	C		
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb1	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse	
Centro commerciale	Cd	non ammesse	
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse	
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse	
Distributori di carburante	Cg	non ammesse	
Nuovi formati	Ch	non ammesse	
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse	
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	ammesse	
<b>PRODUTTIVO (complementare)</b>	P		
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse	salvo le preesistenze
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse	
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse	
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse	
<b>AGRICOLA (prevalente)</b>	A		
Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	non ammesse	salvo prescrizioni

Allevam zootecnici familiari	Ab	ammesse	
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse	
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse	
Serre fisse	Ae1	ammesse	
Serre mobili	Ae2	ammesse	
Attività agrituristica	Af	ammesse	
Ortoflorovivaismo	Ag	ammesse	
<b>SERVIZI (complementare)</b>	S		
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse	
Attrezzature culturali - CU	Sb	non ammesse	
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse	
Parcheggi privati - PP2	Se2	non ammesse	
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	non ammesse	
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	non ammesse	
Attrezzature sociali - SO	Sh	non ammesse	
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse	

### 33.4.Modalità di intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 33.5.Dotazione di servizi

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 33.6.Indici e parametri edilizi

INDICI		DESTINAZIONI						Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.		
		Rb 6)	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae1		Ae2	Af	Rc
Mc/mq	Indice fondiario	0,01							si	Vedi note 1) 2)	no
Mq/mq	Rapporto di copertura		0,05 vedi nota3)	-	-	0,10	0,50		si		no

#### Altezza massima

Per la residenza dell'imprenditore afriocolo e dei dipendenti dell'azienda	Per le attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività	Per le serre
7,50 mt	7,50 mt	5,00 mt
-È consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta		

#### Condizioni

1) Per gli edifici esistenti con destinazione di residenza extragricola agricola ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi, oltre alle



- manutenzioni, il restauro e la ristrutturazione con mantenimento della destinazione secondo i limiti stabiliti dal successivo Art. 35. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA.
- 2) Gli edifici e manufatti agricoli esistenti per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 3 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciuti ed indicati in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come normati al successivo Art. 35. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA.
  - 3) **Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT è consentito l'ampliamento dei "depositi e strutture al servizio dell'azienda agricola" (dest. "Aa") su terreno contiguo di pertinenza, secondo gli indici e parametri riportati in tabella.**
  - 4) **È altresì consentito l'ampliamento di cui al precedente punto 3 anche quando i manufatti principali insistono su ambiti omogenei diversi ancorché contigui. Tale facoltà è comunque subordinata alla verifica di compatibilità in sede di esame paesistico del progetto o analisi paesistica esplicitamente finalizzata alla verifica di sostenibilità dell'influenza percettiva che si verrebbe a determinare rispetto al rapporto originario fra Nuclei di Antica Formazione e paesaggio agrario.**
  - 5) Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri riportati in tabella sono incrementati del 20 per cento
  - 6) E' inoltre consentito un aumento un tantum pari a 100 mc e comunque nei limiti non superiori del 10% del volume esistente, per una sola volta, esclusivamente per installazione di servizi igienici e tecnologici e per miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.
  - 7) Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 i parametri di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente sono ridotti a 0,01 mc/mq ed entro il limite massimo di 500 mc per azienda.
  - 8) Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 l'indice di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata è riconosciuto in 0,01 mc/mq.
  - 9) **È ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi e/o la conservazione del legname. Tali manufatti dovranno avere dimensione di superficie coperta di mq 6 ogni ettaro fino ad un max di mq 18 ed altezza massima di m. 2,20, ed essere realizzati in pietrame, in legno o misto pietrame e legno con copertura in legno e coppi o tecniche tradizionali dei luoghi. Tali manufatti dovranno essere posizionati e realizzati cercando di ottenere la minima visibilità. Per i manufatti esistenti destinati a deposito attrezzi è ammessa la ristrutturazione con eventuale ampliamento secondo i limiti di cui sopra. È altresì ammessa la realizzazione di un porticato aperto su tre lati con una superficie coperta massima di 6 mq.**  
Tali manufatti sono soggetti a permesso per costruire convenzionato che può definire la gestione e la manutenzione di parti agricole e boschive da assoggettare a atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile. La richiesta di PCC sarà consentita anche per soggetti non aventi titolo di Imprenditore Agricolo

### 33.7.Distanze

distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi	distanza tra costruzioni	distanze delle costruzioni dalle strade
Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi	Pari all'altezza dell'edificio , mai inferiore a 10 mt	Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt

- a) In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 o quanto convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo quanto disciplinato dal D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.
- b) Ai sensi dell'art.9 del D.I 1444/69, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze tra i fabbricati inferiori rispetto a quelli indicati nella tabella precedente.

### 33.8.Distanze da ambiti di Piano in generale

Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.

### 33.9.Recinzioni

- a) Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente).
- b) Nelle zone agricole, le recinzioni dei fabbricati e delle loro pertinenze ad esclusione delle aree coltivate sono ammesse solo mediante essenze arbustive e/o staccionate in legno e/o rete metallica plastificata in colore verde con altezza massima di mt. 1,80.
- c) sono consentite le recinzioni per la chiusura del fondo ai sensi dell'art 841 del codice civile , esclusivamente con paletti in legno di altezza non superiore a 1,50 mt, e dovranno essere poste in modo da non recare ostacolo al passaggio della fauna selvatica altre tipologie sono ammesse in funzione dell'attività agricola da svolgere all'interno dello spazio recintato.
- d) Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare ocludendo o riducendo la visibilità.

### 33.10.Muri di sostegno/recinzioni

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati - con altezza massima di 3,00 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.

#### 33.11. Parcheggi pertinenziali

**-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".**

-Dovrà essere comunque garantito un posto auto per ogni alloggio.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi".

#### 33.12. Caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in ambito agricolo

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui alle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### 33.13. Disposizioni particolari

- a) È consentita la realizzazione di parcheggi in funzione delle piste ciclabili senza l'impiego di superfici impermeabili e opportunamente alberate.
- b) E' consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili solo se di iniziativa pubblica.
- c) Non sono consentite operazioni di movimentazione di terra né la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti salvo quanto disposto dall'art.36 della LR14/98, **nonché salvo comprovate necessità oggettive e circostanziate finalizzate alla messa in sicurezza di particolari ambiti contraddistinti da criticità, mediante struttura ingegneristica di "terre armate", il tutto comunque supportato da specifico progetto e indagini idrogeologiche puntuali redatte da professionisti abilitati.**
- d) Le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili ed aperte al pubblico transito, **fatto salvo per quelle interne alle aree di pertinenza di aziende agricole / vitivinicole in essere per le quali è consentita la chiusura e il trattamento del manto anche con superfici semipermeabili.**
- e) E' vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura.
- f) Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica.
- g) E' vietata l'attività di discariche di qualsiasi tipo.
- h) Non è consentito l'abbattimento di alberi aventi diametro di almeno 30 cm. misurato a mt. 1,00 dal terreno.

### **33.14. Aree per attività florovivaistica**

Negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'attività florovivaistica.

È consentita l'edificazione delle strutture e attrezzature specifiche al funzionamento dell'attività secondo gli indici e i parametri riportati al presente articolo.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di servizio all'attività è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e secondo gli indici di cui al comma 6.

L'applicazione delle seguenti norme è subordinata alla verifica dei requisiti di cui all'Art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.e i.

**È consentito l'utilizzo delle strutture esistenti per attività commerciali connesse all'attività florovivaistica entro i limiti degli esercizi di vicinato.**

### **33.15. Ambiti Territoriali Estrattivi - ATE**

Gli elaborati del Piano delle Regole identificano gli Ambiti Territoriali Estrattivi di cui al Piano Cave Provinciale. Ai sensi dell'art. 10.2 della LR 14 del 1998, le previsioni del Piano Cave prevalgono sulle eventuali previsioni difformi contenute negli strumenti urbanistici approvati dai consigli comunali e sono immediatamente efficaci e vincolanti nei confronti di chiunque

## Art. 34. AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO PER IL CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO

### 34.1. Obiettivo del piano

-Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati prevalentemente di recente formazione, o corrispondenti alle aree in cui sono previste trasformazioni dal Documento di Piano .

-Nelle aree "aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico" **non è prevista la modifica delle condizioni di fatto**, al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo.

-Per tali aree è consentito, là dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto attraverso la realizzazione di nuovi manufatti o di nuovi insediamenti.

-L'area potrà comunque essere computata ai fini volumetrici e di copertura per l'insediamento di nuove attività agricole in "aree agricole produttive", utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti.

### 34.2. Destinazioni

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura "non ammesse" sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

-Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella seguente.

Destinazioni		Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (complementare)</b>	R		
Res extra agri	Ra	non ammesse	
Res. Agricola	Rb	non ammesse	
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse	
Res. di servizio	Rd	non ammesse	
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse	
<b>TURISTICO</b>	T		
Alberghi	Ta	non ammesse	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse	
Motel	Tc	non ammesse	
Villaggio albergo	Td	non ammesse	
Albergo meublè o garni	Te	non ammesse	
Albergo – dimora storica	Tf	non ammesse	
Albergo – centro benessere	Tg	non ammesse	
Albergo - diffuso	Th	non ammesse	
Case per ferie	Ti	non ammesse	
Ostelli per la gioventù	Tl	non ammesse	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	non ammesse	
Villaggi turistici	Tn	non ammesse	
Campeggi	To	non ammesse	

Aree di sosta	Tp	non ammesse	
<b>DIREZIONALE</b>	D		
Complessi per uffici	Da	non ammesse	
Studi professionali	Db	non ammesse	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse	
<b>COMMERCIALE (complementare)</b>	C		
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb1	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse	
Centro commerciale	Cd	non ammesse	
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse	
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse	
Distributori di carburante	Cg	non ammesse	
Nuovi formati	Ch	non ammesse	
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse	
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	non ammesse	
<b>PRODUTTIVO (complementare)</b>	P		
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse	
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse	
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse	
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse	
<b>AGRICOLA (prevalente)</b>	A		
Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	non ammesse	
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse	
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse	
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse	
Serre fisse	Ae1	non ammesse	
Serre mobili	Ae2	non ammesse	
Attività agrituristica	Af	ammesse	
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse	
<b>SERVIZI (complementare)</b>	S		
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse	
Attrezzature culturali - CU	Sb	non ammesse	
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse	
Parcheggi privati - PP2	Se2	non ammesse	
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	non ammesse	
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	non ammesse	
Attrezzature sociali - SO	Sh	non ammesse	
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse	

### 34.3.Modalità di intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 34.4. Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 34.5. Indici e parametri edilizi

INDICI		DESTINAZIONI							Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.	
		Rb	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae1	Ae2		Af	Rc
Mc/mq	Indice fondiario								si		no
Mq/mq	Rapporto di copertura		-	-	-			-	si		no

#### Altezza massima

Per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda	Per le attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività	Per le serre
-	-	-

-È consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta

- Per gli edifici esistenti in tale ambito vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità d'intervento edilizio limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, fatta eccezione per quanto riportato ai successivi punti e) ed f).
- Per gli edifici e manufatti agricoli dismessi per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 3 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciute ed indicate in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come normati al successivo Art. 35. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA.
- Non sono consentiti gli ampliamenti degli edifici e dei complessi produttivi esistenti fatta eccezione per quanto riportato ai successivi punti e) ed f).
- Non è consentita la costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
- Per i fabbricati e i complessi di edifici individuati in cartografia come "Progetti speciali aziende vitivinicole e agriturismi" in aggiunta ed in eventuale parziale deroga alle norme del presente articolo si faccia riferimento a quanto contemplato dal successivo articolo Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE.**
- È altresì consentito l'ampliamento degli edifici di cui al precedente punto e) anche quando i manufatti principali insistono su ambiti omogenei diversi ancorché contigui. Tale facoltà è comunque subordinata alla verifica di compatibilità in sede di esame paesistico del progetto o analisi paesistica esplicitamente finalizzata alla verifica di sostenibilità dell'influenza percettiva che si verrebbe a determinare rispetto al rapporto originario fra Nuclei di Antica Formazione e paesaggio agrario.**

### 34.6.Distanze

distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi	distanza tra costruzioni	distanze delle costruzioni dalle strade
Mai inferiore a <b>5 mt</b> , o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi	Pari all'altezza dell'edificio, mai inferiore a <b>10 mt</b>	Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a <b>5 mt</b>

### 34.7.Distanze da ambiti di Piano in generale

Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.

### 34.8.Recinzioni

- Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente).
- Nelle zone agricole, le recinzioni dei fabbricati e delle loro pertinenze ad esclusione delle aree coltivate sono ammesse solo mediante essenze arbustive e/o staccionate in legno e/o rete metallica plastificata in colore verde con altezza massima di mt. 1,80.
- sono consentite le recinzioni per la chiusura del fondo ai sensi dell'art 841 del codice civile, esclusivamente con paletti in legno di altezza non superiore a 1,50 mt, e dovranno essere poste in modo da non recare ostacolo al passaggio della fauna selvatica altre tipologie sono ammesse in funzione dell'attività agricola da svolgere all'interno dello spazio recintato.
- Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare ocludendo o riducendo la visibilità.

### 34.9.Muri di sostegno/recinzioni

-È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello, preesistente l'intervento, di materiali franabili e per creare terrapieni. Si prescrive l'uso di materiali di finitura sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico con il contesto ambientale, con l'osservanza dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

#### H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati - con altezza massima di 3,00 mt

Con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale e della commissione del paesaggio in caso di necessità oggettive e circostanziate.



#### **34.10. Parcheggi pertinenziali**

-Dovrà essere garantito quanto previsto dall'art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89 art. 2. *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”.*

-Dovrà essere comunque garantito un posto auto per ogni alloggio.

-In tema di rapporto di pertinenza trovano applicazione i disposti normativi di cui alla l.r. 12/2005 parte II, titolo IV capo II “norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi”.

#### **34.11. Caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in ambito agricolo**

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui alle “Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio”.

#### **34.12. Disposizioni particolari**

- a) È consentita la realizzazione di parcheggi in funzione delle piste ciclabili senza l'impiego di superfici impermeabili e opportunamente alberate.
- b) E' consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili solo se di iniziativa pubblica.
- c) Non sono consentite operazioni di movimentazione di terra né la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti salvo quanto disposto dall'art.36 della LR14/98 *nonché salvo comprovate necessità oggettive e circostanziate finalizzate alla messa in sicurezza di particolari ambiti contraddistinti da criticità, mediante struttura ingegneristica di terre armate, il tutto comunque supportato da specifico progetto e indagini idrogeologiche puntuali redatte da professionisti abilitati”.*
- i) Le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili ed aperte al pubblico transito, *fatto salvo per quelle interne alle aree di pertinenza di aziende agricole / vitivinicole in essere per le quali è consentita la chiusura e il trattamento del manto anche con superfici semipermeabili.*
- d) E' vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura.
- e) Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica.
- f) E' vietata l'attività di discariche di qualsiasi tipo.
- g) Non è consentito l'abbattimento di alberi aventi diametro di almeno 30 cm. misurato a mt. 1,00 dal terreno.

## Art. 35. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA

### 35.1. Obiettivo del piano

-Obiettivo del PGT è il contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale anche se non più utilizzato ai fini agricoli.

-Obiettivo è la tutela dell'ambiente e preservazione nel quale i manufatti sono inseriti nel rispetto della destinazione d'uso prevalente residenziale e/o turistica ricettiva.

Sono edifici isolati puntualmente identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole (derivanti dalla classificazione del previgente PRG), che risultano localizzati in aree agricole e che non risultano connessi all'attività agricola produttiva; o sono immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno **3 anni** ad attività agricola, per i quali il piano prevede una riconversione in destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva con valenza paesistica-ambientale

-Alcuni degli edifici in ambito agricolo presentano caratteristiche di peculiarità in quanto presentano elementi di valenza storica, tipologica e paesistica.

-Sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati, alla rivalorizzazione degli immobili agricoli dismessi.

**Per gli immobili non agricoli, alla data di adozione del PGT, è consentito un ampliamento del 25% della volumetria esistente comunque fino ad un massimo di 50 mq di slp.**

### 35.2. Destinazioni

-Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, anche se indicate in tabella con la dicitura "non ammesse" sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente.

-Per gli "edifici non agricoli e loro pertinenze in ambito agricolo" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

Destinazioni		Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (prevalente)</b>	R		
Res. extra agri.	Ra	ammesse	
Res. Agricola	Rb	ammesse	
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	ammesse	
Res. di servizio	Rd	non ammesse	
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse	
<b>TURISTICO</b>	T		
Alberghi	Ta	ammesse	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	non ammesse	
Motel	Tc	non ammesse	
Villaggio albergo	Td	non ammesse	
Albergo meublè o garni	Te	non ammesse	
Albergo – dimora storica	Tf	ammesse	
Albergo – centro benessere	Tg	non ammesse	
Albergo - diffuso	Th	non ammesse	

Case per ferie	Ti	non ammesse	
Ostelli per la gioventù	Tl	non ammesse	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	non ammesse	
Villaggi turistici	Tn	non ammesse	
Campeggi	To	non ammesse	
Aree di sosta	Tp	non ammesse	
<b>DIREZIONALE (complementare)</b>	<b>D</b>		
Complessi per uffici	Da	non ammesse	
Studi professionali	Db	ammesse	30%
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse	
<b>COMMERCIALE</b>	<b>C</b>		
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	30%
Media struttura di vendita	Cb1	non ammesse	
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse	
Centro commerciale	Cd	non ammesse	
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse	
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	100
Distributori di carburante	Cg	non ammesse	
Nuovi formati	Ch	non ammesse	
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse	
Esercizio di spaccio aziendale	Cj	non ammesse	
<b>PRODUTTIVO</b>	<b>P</b>		
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse	
Artigianato di servizio	Pb	ammesse	30%
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse	
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse	
<b>AGRICOLA (prevalente)</b>	<b>A</b>		
Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	ammesse	
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse	
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse	
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse	
Serre fisse	Ae1	non ammesse	
Serre mobili	Ae2	non ammesse	
Attività agrituristica	Af	ammesse	
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse	
<b>SERVIZI (complementare)</b>	<b>S</b>		
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse	
Attrezzature culturali - CU	Sb	non ammesse	
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse	
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse	
Parcheggi pubblici - PP1	Se1	ammesse	
Parcheggi privati - PP2	Se2	non ammesse	
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	non ammesse	
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	non ammesse	
Attrezzature sociali - SO	Sh	non ammesse	
Attrezzature religiose - SR	Si	non ammesse	salvo le preesistenze
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse	

a) Le destinazioni di tipo complementare non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista, ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni

specificatamente consentite per le quali viene indicata una “quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile” di valore superiore al 50%.

- b) In coerenza con la vocazione rurale dell'area in cui ricadono, è ammessa la riconversione in destinazione Agricola degli edifici nel rispetto della specifica normativa agricola di appartenenza.

### 35.3. Dotazione di servizi

-Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 35.4. Modalità di intervento, limiti e condizioni

#### 35.4.1 Modalità di intervento

- a) Per gli edifici o complessi già oggetto di Piano di Recupero approvato valgono le norme di cui agli ambiti residenziali di bassa densità fatta esclusione degli indici di zona.
- b) Gli immobili già individuati in cartografia del Piano Regole con destinazioni non agricole già riconosciute o per gli altri per i quali sia comprovata attraverso specifica certificazione del competente ufficio provinciale la dismissione dall'attività agricola da almeno **3 anni**, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro conservativo, ristrutturazione, ricostruzione, sostituzione e ampliamento secondo i valori massimi di seguito riportati attraverso intervento diretto o previo piano attuativo, (la quantificazione delle potenzialità esistenti dovrà avvenire attraverso il parametro urbanistico della superficie lorda di pavimento).

#### 35.4.2 Limiti per il recupero degli immobili o manufatti NON storici dismessi

- a) per i fabbricati dismessi **non storici** (edificati post 1945) è concessa la possibilità di recupero ai fini **residenziali** nella misura massima del **30%** della superficie lorda di pavimento.
- b) per i fabbricati dismessi non storici (edificati post 1945) è concessa la possibilità di recupero degli immobili o manufatti ai fini **ricettivi** nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.
- c) **Gli edifici non più adibiti ad uso agricolo alla data di adozione del PGT, anche se non storici, potranno essere soggetti ad interventi di riqualificazione e recupero fino ad un limite del 100 % della slp.**

#### 35.4.3 Limiti per il recupero degli immobili o manufatti storici dismessi in

- a) per i fabbricati dismessi **storici** (edificati ante 1945) e/o già autorizzati con destinazione non agricola è concessa la possibilità di recupero ai fini **residenziali / ricettivi** (così come normati dall'art. 22 della l.r. 15/2007) nella misura massima del **100%** della superficie lorda di pavimento.

#### 35.4.4 Condizioni

- a) Nel caso il progetto di rivalorizzazione con nuove destinazioni preveda una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a **mq 500** l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di Piano di Recupero che individuerà il livello di dotazioni ed infrastrutture

necessarie e potrà condizionare la quota di peso insediativo in forza di una puntuale verifica delle condizioni di accessibilità ai servizi dei futuri abitanti.

- b) Ogni intervento soggetto a Piano Attuativo/Piano di Recupero dovrà dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. in sede di rilascio del Permesso per costruire, e secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come indicato dal Piano dei Servizi.

#### **35.4.5 Norma puntuale**

-L'edificio a destinazione residenziale puntualmente riconosciuto nella tavola di azionamento con codice numerico 01 potrà essere ampliato una tantum fino ad un max di mc 450. Tale incremento è utilizzabile una sola volta e non è riconosciuto in toto o in parte se l'immobile ne ha già beneficiato ai sensi delle NTA del PRG pre-vigente

#### **35.5.Distanza dai confini**

Si rimanda a quanto disciplinato nell'ambito di appartenenza.

#### **35.6.Distanze da ambiti di Piano in generale**

Si rimanda a quanto disciplinato nell'ambito di appartenenza.

#### **35.7.Recinzioni**

Si rimanda a quanto disciplinato all'ambito di appartenenza

#### **35.8.Muri di sostegno**

Si rimanda a quanto disciplinato all'ambito di appartenenza

#### **35.9.Parcheggi pertinenziali**

Si rimanda a quanto disciplinato all'ambito di appartenenza

**35.10.**Per gli edifici di cui al presente articolo per **lotto pertinenziale**, fatte salvo preesistenze storiche, è da intendersi quello derivante dall'applicazione degli indici di cui all'Art. 28. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A RADA DENSITÀ rapportati al volume esistente.

#### **35.11.Altre norme**

##### **35.10.1 Tutela e valorizzazione dei caratteri identificativi del patrimonio edilizio**

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione (derivata da demolizione e ricostruzione di manufatti recenti, ivi compresi gli interventi sul patrimonio esistente, sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

##### **35.10.2 Edifici produttivi extragricoli**

Per gli edifici extragricoli per i quali è riconosciuto l'impiego per attività produttive non agricole valgono le destinazioni ed i limiti dimensionali in essere, con possibilità di **adeguamento funzionale**

**del 10 % della slp esistente.** L'utilizzo della possibilità di adeguamento funzionale è subordinata all'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue rispetto al contesto preesistente.



## **Art. 36. AMBITI AD ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE**

### **36.1. Aree boscate**

-Il PGT individua nelle tavole di “analisi del Documento di Piano” le aree boscate le quali sono disciplinate dai relativi Piani di Indirizzo Forestale.

### **36.2. Ritrovamenti archeologici**

-Qualora, nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di reperti archeologici e/o storico-artistici è fatto obbligo al proprietario e/o concessionario, al Direttore Lavori ed all'Impresa di denunciarli alle competenti autorità.

-Nel caso di rinvenimenti archeologici il tecnico comunale od un esperto, appositamente incaricato, seguiranno le disposizioni di cui al D.l.g.s.42/2004.

### **36.3. Corsi d'acqua e relativi ambiti di rispetto**

Salvo quanto disciplinato dallo studio idrogeologico di dettaglio della rete idrica minore “criteri per l'esercizio e per l'attività di polizia idraulica comunale” per gli interventi edilizi, soggetti a richiesta di titolo autorizzativo, ricadenti, anche parzialmente, all'interno della fascia di 15 metri dei corsi d'acqua l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, in caso di necessità oggettive e circostanziate la messa in opera di interventi volti alla sistemazione idraulica, nonché riqualificazione ambientale dell'alveo del corso d'acqua interessato, a carico del soggetto privato.

## Art. 37. AMBITI IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

### 37.1. Ambiti immobili destinati a servizi

- a) Gli ambiti o immobili destinati a servizi indicati nel Piano delle Regole sono stati individuati ai sensi dell'art.9 della l.r.12/05 e s.m.i al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
- b) I servizi indicati nel Piano delle Regole sono individuati in coerenza con quanto indicato nel Piano dei Servizi e sono classificati in un'unica categoria.  
**Per la definizione degli indici e parametri relativi alle singole categorie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si rimanda all'apparato normativo ed attuativo:**  
**PS\_1A: Relazione e apparato normativo del Piano dei Servizi**  
**PS\_2A: Schede ricognitive del Piano dei Servizi**  
**PS1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto**  
**PS2 quadranti 1-2-3: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto**
- c) ai sensi del comma 11 dell'art.9 della l.r.12/05 le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- d) ai sensi del comma 13 dell'art.9 della l.r.12/05 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- e) Trova applicazione il comma 15 dell'art.9 della l.r.12/05, che specifica la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
- f) **Per La definizione degli Indici e Parametri relativi alle singole categorie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si rimanda all'apparato normativo ed attuativo previsto nell'allegato PS\_1A del Piano dei Servizi.**
- g) All'interno dei comparti soggetti a Pianificazione Attuativa o attivabili con PCC le aree identificate a destinazione a servizio pubblico, potranno essere motivatamente ridefinite nella forma, quantità e nelle destinazioni a seguito di un progetto dettagliato e migliorativo dell'ambito in questione e del territorio in generale, comunque sempre nei limiti consentiti dal Piano dei Servizi.
- h) Nei casi in cui nel disegno di Piano" venga individuata una maggior superficie di cessione di standard (rispetto al dovuto) all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o Permesso per Costruire



Convenzionato, questa sarà economicamente riconosciuta secondo un parametro calcolato in % al valore assegnato alla monetizzazione, così come definito nell'apparato normativo del Piano dei Servizi, ed andrà a scomputo della "dotazione di qualità aggiuntiva".

- i) Trovano applicazione gli artt. 14 del D.P.R. n. 380 / 2001 e l'art.40 della l.r.12/05
- j) Ove nel PdS non sono puntualmente definiti indici e parametri, si rimanda a quanto determinato dai progetto specifici.

### **37.2.Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

Il permesso di costruire per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.
- b) la superficie coperta delle cabine di trasformazione non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
- c) le cabine possono essere costruite secondo distanze da codice civile in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.
- d) le costruzioni attigue alle cabine di trasformazione mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, i limiti previsti per i vari ambiti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- e) l'altezza massima fuori terra delle cabine di trasformazione non deve superare i 4,50 mt, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti all'approvazione del Responsabile del Procedimento.
- f) le cabine di trasformazione possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. 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.
- g) Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. 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, una dichiarazione della società erogante il servizio che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella area di lottizzazione.

### **37.3.Elettrodotti**

- a) La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al D.P.R. 380 del 2001.
- b) Gli elaborati grafici del PGT evidenziano gli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio comunale.

- c) In presenza di elettrodotti ad alta tensione si applicano altresì i criteri localizzativi, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, le zone di rispetto, stabiliti dalla legislazione e dagli atti regionali in materia, i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli 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, determinati dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti specificate dal Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.
- d) Devono comunque essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- e) Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003 e s.m.i
- f) Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

## TITOLO IV -PARTE II- PROGETTI SPECIALI

### **Art. 38. PROGETTO STRATEGICO -NUOVO CENTRO URBANO-**

**38.1.**Le tavole di Piano individuano una importante porzione di territorio comunale da assoggettare a "Progetto Strategico" per la formazione del "Nuovo Centro Urbano" attraverso la riorganizzazione, potenziamento, e interconnessione delle funzioni civiche "nel verde".

**38.2.** Obiettivo di Piano è la formazione del nuovo centro urbano mediante la localizzazione di destinazioni e funzioni di elevato ruolo strategico per la creazione di un sistema di spazi ed edifici riconoscibili come "cuore" dell'abitato. Detto obiettivo generale dovrà essere perseguito attraverso la ricerca di morfologie contraddistinte da un rapporto privilegiato degli edifici con un sistema di interconnessione basato prevalentemente sull'uso del verde.

Il risanamento delle criticità ambientali originate dalle precedenti destinazioni ora dismesse, costituisce condizione preordinata all'attivazione delle nuove funzioni e destinazioni.

(Nota geologica) L'ambito è parzialmente interessato da criticità di tipo geologico meglio dettagliate negli specifici elaborati e normativa.

**38.3** Le destinazioni e le funzioni previste dal progetto strategico saranno definite attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato i cui contenuti conformizzeranno in modo puntuale il regime dei suoli delle aree e degli immobili afferenti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi.

**38.4** Il Piano Particolareggiato definirà unità minime di intervento (UMI) formalmente indipendenti, da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato ad esclusione della UMI ex Ercos da assoggettare a P.A. al fine di conseguire coerentemente in sede di attuazione gli obiettivi del Piano ivi compresa l'acquisizione di aree o immobili e di opere di urbanizzazione.

**La previsione di trasformazione afferente il comparto PA-r3 ex Ercos potrà essere attivata autonomamente rispetto al Piano Particolareggiato finalizzato al "Progetto Strategico del Nuovo Centro Urbano".**

**38.5** Il Piano Particolareggiato definirà il quadro economico delle acquisizioni delle opere di competenza pubblica, le modalità di conseguimento delle risorse necessarie per l'attivazione degli obiettivi, i criteri generali e puntuali di perequazione nelle UMI e fra le UMI, gli obblighi di dotazione ordinaria e di qualità aggiuntiva. L'istituto della compensazione con diritti edificatori di aree da acquisire al patrimonio pubblico, individuato per i lotti AC1 e AC2 potrà essere oggetto in sede di P.P. di estensione ad altre eventuali necessarie aree.

**38.6** Gli obiettivi specifici affidati alla organizzazione del Piano Particolareggiato, in linea di massima rappresentati spazialmente nella tavola DP15.2, sono:

Riorganizzazione degli arredi e degli spazi viari e della sosta mediante insieme sistematico d'interventi che rafforzino la capacità identificativa unitaria del comparto.

- 1) Realizzazione di una porzione di verde boscato attrezzato denominato “ Parco delle Querce” nell’area di rispetto del cimitero.
- 2) Realizzazione di edificio/complesso di edifici con prevalenti funzioni socio sanitarie anche di iniziativa privata come farmacia, poliambulatori, ufficio assistente sociale ecc., saranno compatibili attività complementari commerciali (esercizi di vicinato) e pubblici esercizi .  
SLP max insediabile pari a 1500 mq.
- 3) Riqualficazione ambientale dell’area ed eventuale realizzazione di “ Piastra Polifunzionale” a servizio della fruibilità del sistema del verde e dei percorsi di fruizione paesistica e ambientale del territorio comunale (info-point, parcheggio di scambio per mobilità leggera ecc.)  
SLP max insediabile 500 mq.
- 4) Riqualficazione dell’area ex Ercos caratterizzata da matrici ambientali contaminate, previa bonifica ambientale a cura ed onere della proprietà.  
Le possibilità insediative dettagliata all’articolo 26.14.4 saranno possibili previo apposito P.A., attivabile anche indipendentemente dalla procedura del presente P.P.  
La localizzazione degli edifici dovrà consentire la cessione di tutte le dotazioni previste dal PdS compresa la realizzazione di una viabilità ciclopedonale in sede autonoma ed adeguatamente valorizzata da vegetazione.
- 5) Riqualficazione di area con realizzazione di struttura polifunzionale (anche coperta) da adibire ad attività collettive con grande partecipazione di utenti come feste, sagre, fiere ed iniziative per la promozione delle produzioni tipiche e mercato.  
SLP max insediabile 3000 mq saranno compatibili attività complementari commerciali (esercizi di vicinato e pubblici esercizi).
- 6) Riqualficazione con eventuale ampliamento di edificio pubblico e area pertinenza, per la realizzazione della “Casa della cultura e delle Associazioni”.  
Troveranno localizzazione gli spazi per l’attività della banda musicale, nonché le sedi delle associazioni.  
La realizzazione di uno spazio di dimensioni adeguate per concerti, attività teatrali e riunioni completerà le funzioni previste.  
Saranno compatibili attività complementari commerciali esercizi di vicinato e di pubblico esercizio.  
SLP max insediabile (compreso eventuale ampliamento) mq 1800.
- 7) 8) 9) Riqualficazione e potenziamento delle funzioni presenti finalizzate alla formazione del nuovo Polo scolastico anche con la realizzazione della nuova scuola primaria di I°, della mensa, della biblioteca comunale e di spazi per il miglioramento delle possibilità aggregative dei giovani.  
Il P.P. dal punto di vista generale indicativo ed i singoli progetti definiranno le SLP insediabili.
- 10) Unità Minimia di Intervento corrispondente al comparto PA7 degli “Ambiti residenziali consolidati a media densità” individuato per le potenzialità insediative dall’art. 26.14.4.  
-Il Permesso per Costruire Convenzionato potrà essere attivato dopo l’adozione delle P.P. da parte del C.C.  
-Le risorse generate dall’alienazione dell’area edificabile dovranno essere destinate al bilancio economico del P.P.

## Art. 39. PROGETTI SPECIALI PER LA PROMOZIONE DEL MARKETING TERRITORIALE

**39.1. Obiettivo.** Il Piano individua come azione prioritaria, la tutela e la valorizzazione delle attività agricole specializzate con o senza funzioni integrate –attività ricettive, agriturismi, aziende vitivinicole- (anche non puntualmente identificate nelle tavole di Piano), caratterizzate da elementi morfologici, tipologici ed architettonici appartenenti al patrimonio di riconoscibilità dei territori della Franciacorta.

Tale patrimonio di cultura materiale è costituito da edifici e manufatti classificati in zone urbanistiche omogenee diverse (nuclei di antica formazione, ambiti residenziali di completamento, ambiti agricoli) ancorché a volte all'interno dello stesso complesso produttivo.

**39.2. La finalità generale** che il Piano si prefigge di perseguire è volta alla tutela e valorizzazione, anche attraverso il potenziamento, delle citate attività, quale occasione di promozione del sistema territoriale comunale e più in generale della Franciacorta.

### 39.3. Limiti insediativi e modalità attuative

Le norme afferenti alle singole zone omogenee comprese quelle afferenti gli edifici classificati nei Nuclei di Antica Formazione, costituiscono il quadro di riferimento principale per la sostenibilità degli interventi eventualmente necessari.

Tuttavia in considerazione delle specificità produttive ed anche di offerta recettiva adeguata, descritta in relazione, sono considerati ammissibili i seguenti interventi anche in deroga ai parametri di zona subordinati alle procedure di sostenibilità paesistica (esame paesistico del progetto o autorizzazione paesistica).

#### 1. Mediante permesso per costruire.

- a) Possibilità di realizzare depositi o cantine interrato negli spazi liberi fino ad occuparne il 50% della superficie non ricadente in zona agricola; *dove per spazi liberi si intendono quelli pertinenziali all'attività aziendale con esclusione dei sedimi edilizi preesistenti e della superficie ricadente in zona agricola*.
- b) Possibilità di realizzare depositi e cantine interrato e seminterrato secondo i parametri derivati dalla potenzialità dell'azienda agricola anche in zone "agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" e "agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico" se contigue all'azienda principale quando questa ricada in nuclei di antica formazione.  
Tale facoltà è comunque subordinata alla verifica in sede di esame paesistico del progetto e Autorizzazione Paesistica esplicitamente finalizzata alla sostenibilità dell'interferenze visive e non che si verrebbero a determinare rispetto al rapporto originario fra NAF e paesaggio agrario.
- c) Possibilità di insediare attività ricettive o pubblici esercizi anche non agrituristici purché connessi all'attività agricola principale entro il limite massimo del 20% della slp esistente o potenziale comunque non superiori a 500 mq di slp.
- d) Possibilità di incremento delle attività ricettive o di pubblico esercizio esistenti anche in supero dei parametri di cui al comma precedente purché contenuto nel 10% delle attività analoghe preesistenti.
- e) Possibilità per le attività ricettive di realizzare strutture a servizio dei "dehor" esterni quali gazebo e pergolati in materiali e forme ritenute consone dalla commissione del Paesaggio, con il contesto, dette

strutture non potranno costituire in alcun modo presunzione di diritti edificatori e dovranno essere rimosse con la cessazione dell'attività al servizio della quale sono sorte.

- 2. Per ogni altro intervento non attuabile con norme di zona o con quelle di cui sopra si dovranno necessariamente utilizzare le procedure di cui al DPR 160/2010 (Sportello Unico per attività produttive) di variante al Piano delle Regole ed eventualmente al Piano dei Servizi.**

## TITOLO V - AMBITI DI TUTELA, RISPETTO E VINCOLI

### Art. 40. AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO

Sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità urbanistica, di carattere amministrativo, ambientale-paesistico, di sicurezza, di igiene pubblica.

#### 40.1. Fasce di rispetto stradale

- a) Negli ambiti di rispetto stradale indicati graficamente nelle planimetrie di piano, non è consentita alcuna costruzione fuori terra. Le costruzioni interrato potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.
- b) Nelle aree di rispetto stradale è consentito, attraverso "Piano di Recupero", il trasferimento della volumetria esistente sull'area adiacente esterna alla linea di arretramento.
- c) Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza, l'edificazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi, che non comportino la costruzione di edifici ed impermeabilizzazione del terreno superiore al 10% della superficie scoperta. Nel caso di acquisizione pubblica anche di parte della fascia di rispetto, finalizzata ad interventi sull'infrastruttura il valore degli eventuali manufatti non dovrà essere considerato nell'indennizzo.
- d) Le strade di progetto individuate nel PGT hanno valore di indicazione fino alla redazione del Progetto Preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.
- e) Le strade sono classificate secondo la seguente gerarchia, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche funzionali art.2 Codice della strada :
  - tipo A (autostrade)
  - tipo B (strade extraurbane primarie)
  - tipo C (strade extraurbane secondarie)
  - tipo D (strade urbane di scorrimento)
  - tipo E (strade urbane di quartiere)
  - tipo F (strade locali).
- f) **Determinazione delle fasce di rispetto stradale per il comune di Monticelli Brusati**  
**Tipo F - Strada Provinciale SP 47 Camignone-Monticelli B. e SP 47 bis Camignone, Monticelli B. variante per Ome (in gestione alla Provincia di Brescia)** con fascia di rispetto da determinarsi dal confine di proprietà non inferiore a:
  - 20 metri in presenza di zone agricole o zone non trasformabili;
  - 20 metri in presenza di zone trasformabili individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;

-Come da tavole grafiche in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale ovvero poste in continuità con il centro abitato esistente o all'interno di un centro abitato in via di formazione;

**Altre strade di tipo F (di gestione comunale)** con fascia di rispetto da determinarsi dal confine di proprietà non inferiore a:

-20 metri in presenza di zone agricole o zone non trasformabili;

-20 metri in presenza di zone trasformabili individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;

-Come da tavole grafiche in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale ovvero poste in continuità con il centro abitato esistente o all'interno di un centro abitato in via di formazione;

- g) In caso di strade a fondo cieco, dovrà essere prevista una piazzola terminale di giro, idonea alla manovra di un autocarro, con raggio non inferiore a 8,00 metri.
- h) Non saranno ammissibili interventi che non prevedano una corretta regimazione delle acque o che, provocando sterri e/o riporti di terreno, non prevedano dettagliate modalità e tempi di ripristino dell'ambiente circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime.

#### **40.2. Aree di salvaguardia delle captazioni e sorgenti ad uso idropotabile**

- a) Nelle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano trova applicazione la normativa vigente in materia DLgs 152/06 e s.m.i
- b) Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano ai sensi del DLgs 152/06 gli elaborati grafici di piano in coerenza con le analisi di dettaglio geologiche, evidenziano le aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, distinguendole in zona di tutela assoluta e zona di rispetto.
- c) La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 metri, ove possibile. L'estensione di tale zona è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
- d) La zona di rispetto estesa per almeno 200 mt e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.
- e) In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;



- aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- f) Per eventuali interventi previsti o già esistenti di adeguamento interni alla fascia di rispetto delle sorgenti, dovranno essere rispettati i requisiti costruttivi per condotti fognari come previsti dalla normativa vigente (a tenuta con doppia tubazione a camicia) ai sensi della delibera 4.2.77 del CITAI, del D.L.gs DLgs 152/06 e dalla D.G.R. 10.4.2003 n.7/12693, convogliando il loro recapito in pubblica fognatura.

#### **40.3.Ambiti di rispetto cimiteriale**

- a) In tali ambiti, indicati graficamente nelle tavole del PGT, non è consentita alcuna edificazione né fuori, né entro terra.
- b) Gli ambiti cimiteriali sono destinati alle attrezzature cimiteriali e nelle relative zone di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei morti; queste devono essere temporanee-amovibili e non incorporate nel terreno, come da circolare 53/SAN della Regione Lombardia del 1-10-1985.
- c) Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 338 del R.D. 27 LUGLIO 1934 N. 1265 e s.m.i.

#### **40.4.Fascia di rispetto del metanodotto**

- a) Per una fascia di larghezza di **20 mt** da ambo i lati del tracciato individuato in cartografia, l'edificazione e i movimenti di terra saranno subordinati alla verifica puntuale dell'esatta localizzazione della linea del metanodotto e conseguentemente alla puntuale autorizzazione formale rilasciata dal fornitore.
- b) Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

#### **40.5.Area militare**

Si tratta di una delimitazione imposta per motivi di sicurezza e di segreto militare, ai sensi della L. 20/12/1932 n. 849 e della L. 8/3/1968 n. 180.

#### **40.6.Elettrodotti**

- a) Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- b) Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003 e s.m.i
- c) Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

## **Art. 41. VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Le tavole di Piano, individuano con apposita perimetrazione le aree ricadenti all'interno del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell' art.1 del R.D. del 30/12/1923 n.3267.

## TITOLO VI –DISPOSIZIONI SPECIALI

### Art. 42. NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

**42.1.**L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente articolo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

**42.2.**Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

**42.3.**Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, al vigente programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina dettata dagli atti emessi dalla Regione Lombardia.

**42.4.**Ai sensi del D.Lgs., n° 114/1998 e ss.mm.ii si intende per:

- a) **Esercizi di vicinato:** sono le attività con superficie di vendita (di seguito SV) non superiore ai 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; e SV 250 mq per i comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
- b) **Media struttura di vendita:** Sono gli esercizi aventi SV superiore ai limiti di cui agli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti,
- c) e fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti
- d) **Grandi strutture di vendita:** Sono le tipologie aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.
- e) **Centro commerciale:** Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- f) **Nuovi formati commerciali:** comprendono i parchi commerciali, i Factory outlet, Multiplex e Megaplex, Parchi tematici.

**42.5.**Ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

**42.6.**La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

**42.7.** Per quanto attiene gli standard urbanistici si rimanda al piano dei servizi, secondo quanto previsto dalle disposizioni regionali vigenti in materia di strutture unitarie la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio.

**42.8.** In caso di insediamenti sottoposti ad autorizzazione la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui al d.P.R. n. 380 del 2001;

**42.9.** Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali vigenti in materia (1/8 della s.l.p.).

**42.10.** Nei casi, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, esse devono essere svolte secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della s.l.p. alla superficie di vendita; se non diversamente indicato nelle specifiche tabelle) In tale fattispecie si applicano di standard differenziati in corrispondenza della percentuale suindicata.

**42.11.** Le disposizioni contenute nel seguente articolo si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico generale.

Si distinguono inoltre le seguenti merceologie: alimentari e non alimentari.

Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.

**42.12.** Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 600 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo negli ambiti in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di standard prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita.

In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione.



### **Art. 43. NORME PER LE DISCOTECHE E LE SALE DA BALLO**

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

Sono ammesse anche in ambiti residenziali solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100 mq. esclusi i locali e vani accessori -direzionale, servizi igienici, ripostigli, ecc.-, la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose o moleste.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

## TITOLO VII –DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### **Art. 44. EFFICACIA DELLE NORME DI PGT**

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizione hanno carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario, salvo per le porzioni di territorio afferenti ai piani attuativi adottati o approvati precedentemente la data di adozione del presente PGT per i quali prevalgono gli indici e i limiti contenuti nella bozza di convenzione e/o convenzione ratificata, e per i quali le presenti norme non prevedano modifiche.

#### **44.1.Ambiti di trasformazione da Documento di Piano**

Le previsioni afferenti al Documento di Piano ed individuate nei documenti inerenti il Piano delle Regole, non sono conformizzanti il regime giuridico dei suoli in quanto hanno il solo fine d'inquadramento ricognitivo; la conformizzazione del suolo avverrà solo a seguito dell'approvazione del P.A.

### **Art. 45. PIANI ATTUATIVI VIGENTI**

- a) Anche se in contrasto con il PGT, per i piani attuativi adottati o approvati precedentemente la data di adozione del presente PGT valgono gli indici e i limiti contenuti nella bozza di convenzione e/o convenzione ratificata.
- b) Fino alla completa esecuzione di detti PA nonché alla scadenza della convenzione, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione nonché negli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati.
- c) Nel caso di decadimento delle convenzioni in corso le possibilità edificatorie rimarranno quelle del PA a suo tempo approvato fermo restando le definizioni degli indici di cui alle presenti Norme.

### **Art. 46. TITOLI AUTORIZZATIVI IN CORSO DI EFFICACIA**

- a) Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.
- b) Per le aree o gli immobili interessate da procedure presentate anticipatamente la data di adozione del PGT, il cui iter è stato interrotta in forza a richieste di adempimenti derivanti da organi sovracomunali, valgono le norme e le disposizioni del Piano Regolatore Generale prevalente alla data di approvazione del PGT.
- c) Non si ha parziale difformità del titolo abilitativo, in presenza di variazioni di altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali, così come definite dal combinato disposto dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Se eccedenti devono conformarsi al presente PGT

## **Art. 47. ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI**

- a) Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di PGT sono da intendersi come indicative, pertanto le quantificazioni delle superfici territoriali e fondiari a base della determinazione delle capacità edificatorie espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale in loco, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri definiti dalle presenti NTA come "esistenti".
- b) L'individuazione della superficie e dei parametri accertati, costituisce allegato obbligatorio di ogni PA e di ogni intervento edilizio diretto.
- c) L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
- d) Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di pianificazione comunale.

## **Art. 48. DEROGHE**

- a) I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 136 del D.P.R.380/2001 e dell'art. 40 della L.R. 12/2005.
- b) La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
- c) Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

## **Art. 49. ABROGAZIONE DI NORME**

Fatti salvi i piani attuativi vigenti" e i titoli edilizi in corso di efficacia con l'approvazione del presente PGT si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.

## TITOLO VIII –NORME PARTICOLARI

### Art. 50. INTERVENTI EDILIZI PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI ARREDO E DI ELEMENTI ACCESSORI PER L'UTILIZZAZIONE E IL GODIMENTO DELLO SPAZIO APERTO

#### 50.1.Strutture di arredo

Negli ambiti residenziali è ammessa la realizzazione di strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di giardini, di terrazze, di balconi ...

- a) Le strutture d'arredo devono essere realizzate ad una distanza minima di mt. 1,5 dal confine di proprietà. Devono essere realizzate con struttura preferibilmente in legno, semplicemente appoggiata al terreno o ai fabbricati esistenti (tramite fissaggio a secco )e devono risultare di facile rimozione.
- b) Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, ne del volume.

Sono considerati arredi da giardino:

- ~~— manufatti chiusi in legno (cassette in legno) per un massimo di mq 3,00 per ogni giardino con una altezza massima di mt. 2,10;~~
  - i manufatti chiusi in legno (cassette in legno) aventi superficie non superiore al 20% della superficie a verde e comunque entro un limite max di 10 mq e con altezza non superiore a mt 2,10.
  - barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a mt. 2,50, nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare.
- c) Tutti manufatti indicati al precedente punto b) possono essere realizzati senza necessità di preventiva comunicazione o di qualsiasi titolo abilitativo.

#### 50.2.Pergolato su suolo privato

Il pergolato si può definire come una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.

La distanza minima dai confini deve essere di mt.1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti.

E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere.

Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto .

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, ne del volume.

#### 50.3.Gazebo su suolo privato



Il gazebo si può definire come una struttura di norma in metallo o legno, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura.

Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi. (es. lamiera di metallo preferibilmente in rame ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni, la distanza minima dai confini deve essere di almeno mt.1,50. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume, tuttavia non deve superare la superficie di **20 mq.** per i privati e di **mq. 60** per gli operatori commerciali.

## **Art. 51. INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **51.1.Installazione di nuovi impianti fissi di telecomunicazione**

-Ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale 11 del 11/05/2001, vengono individuate le aree in cui è possibile l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la televisione.

-Tali aree sono sottoposte alla specifica normativa regionale sopra richiamata e successivi aggiornamenti e riguardano le porzioni di territori non ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica alta e molto alta di cui alle tavole paesistiche, o comunque in prossimità di componenti della rilevanza paesistica così come indicate dal piano.

-Non possono, contrariamente, essere installati impianti fissi di telecomunicazioni e per la televisione in ambiti di territorio ai quali è assegnata la classe di sensibilità paesistica 4 e 5; per gli ambiti di classe di sensibilità 3, invece, sarà necessario uno studio di contesto che supporti la valutazione di impatto paesistico. La motivazione della proposta dovrà adeguatamente giustificare l'assenza di alternative localizzative in altre zone.

### **51.2.Installazione di nuovi impianti fissi di ricezione radio televisiva**

#### **a) principi generali per l'installazione delle antenne**

-L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

-Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge a tutela della sicurezza degli impianti.

-Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi.

#### **b) impianti centralizzati**

-Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni

telematiche, è richiesta prescrittivamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.

-Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.

-Tale centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione; il numero massimo di antenne installabili è pari alle posizioni orbitali ricevibili, e comunque non più di una antenna per corpo scala, preferendo la collocazione di antenne che servano contemporaneamente più posizioni orbitali.

-Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.

#### **c) impianti singoli**

-Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste dal presente articolo per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione.

#### **d) collocazione antenne**

-Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.

-Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.

-Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Servizio Edilizia Privata le soluzioni più adeguate prima di procedere all'installazione

-Le antenne devono essere comunque collocate possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.

#### **-Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche:**

- all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie;

- sulla proiezione frontale di abbaini e velux e nel raggio circostante ad essi pari all'altezza dell'antenna.

-Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

#### **e) dimensioni, colore, logo e strutture di sostegno delle antenne paraboliche**

-Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura, avere ciascuna un solo

logotipo di dimensioni non superiori a cm.15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola.

-Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.

-Inoltre la colorazione delle antenne e dei convertitori e i relativi supporti ed aste dovranno armonizzarsi con quella del manto di copertura

-Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere di norma le seguenti dimensioni massime:120 cm. di diametro per impianto collettivo e 100 cm. di diametro nel caso di edifici unifamiliari, esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con il Servizio Edilizia Privata.

#### **f) esame dell'impatto paesistico**

-Negli ambiti dei nuclei di antica formazione le antenne paraboliche, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggette all'esame dell'impatto paesistico.

#### **g) interventi sugli apparati esistenti**

-Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente articolato, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto alla presente norma.

-Tutti gli interventi tesi alla sostituzione delle antenne paraboliche potranno avvenire solo in conformità del presente articolato.

### **51.3.Installazione di impianti di climatizzazione e altri apparecchi tecnologici**

#### **a) impianti tecnologici in generale**

-Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno nonché di apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc...), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

-A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, previsti nei nuclei di antica formazione, si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.

-Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione funzionale degli edifici, è opportuno che esso si inserisca completamente all'interno degli ambienti.

#### **b) impianti di condizionamento o climatizzazione**

-Per gli impianti in locali pubblici di uso commerciale o direzionale, o comunque aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 kW, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione. L'esame della richiesta compete all'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata che, entro 30 giorni dalla data di presentazione potrà:

1. richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
2. imporre prescrizioni tecniche;
3. vietare l'installazione se in contrasto con il presente articolato normativo. Il silenzio, trascorsi detti 30 giorni, ha il valore di assenso.

-Per gli impianti in unità abitative ad uso privato, residenziale inferiore a 5 kW, non occorre autorizzazione, salvo il caso di cui al punto successivo "modalità di collocazione".

-Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti.

### **c) modalità di collocazione degli impianti**

-Nei nuclei di antica formazione è fatto divieto di installare condizionatori sulle pareti esterne degli edifici.

-Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'edificio per l'immissione e l'espulsione di aria.

-I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 12 mesi dalla data di pubblicazione della presente normativa.

-Le unità esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione andranno preferibilmente collocate:

- a. opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
- b. all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico ed estetico dell'intervento;

-Qualora le precedenti collocazioni non siano attuabili, la soluzione progettuale sarà valutata dalla Commissione per il Paesaggio in relazione al valore architettonico-ambientale del prospetto e, comunque secondo le tipologie di intervento esemplificate di seguito.

### **d) Norme di indirizzo sulla modalità di collocazione degli impianti di climatizzazione**

Di seguito si riportano le indicazioni da seguire per il posizionamento degli impianti di climatizzazione.

#### Esempi di impianti ad uso di piani terra e seminterrati

**CASO 1:** Al piano terra dei fabbricati in presenza di vano di ingresso ampio, il condizionatore può essere posizionato all'interno del vano, inserito nell'infisso o nella cornice in corrispondenza del sopraelevato o ai lati, previa opportuna schermatura delle bocche di aspirazione.

**CASO 2:** In presenza di vano di ingresso che non consenta il posizionamento come nel caso precedente, il condizionatore può essere collocato su balcone a livello superiore, qualora disponibile, previa opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata;

**CASO 3:** In presenza di vano di ingresso basso e stretto che non consenta il posizionamento né in corrispondenza della cornice, né del sopraelevato, il condizionatore può essere collocato ad incasso in

corrispondenza del parapetto di finestra a livello superiore, qualora disponibile, ovvero nelle zone di muratura meno sollecitate, previa opportuna schermatura con pannello grigliato, dello stesso colore delle superfici contigue.

*Esempi di impianti ad uso di piani diversi da pianoterra e seminterrati*

**CASO 1:** In presenza di significativo disegno di facciata il condizionatore può fare parte dell'infisso (finestra o balcone) occupandone una parte, posizionato all'interno dello stesso, con opportuna schermatura.

**CASO 2:** In presenza di balcone il condizionatore può essere collocato sulla mensola con opportuna schermatura applicata all'interno dell'infissiata.

**CASO 3:** In presenza di finestra il condizionatore, oltre che all'interno dell'infisso può essere collocato ad incasso da realizzarsi in corrispondenza del parapetto ovvero nelle zone di muratura meno sollecitate, previa opportuna schermatura, con pannello grigliato tinteggiato con il colore delle superfici contigue.

## **Art. 52. PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI**

In tutte gli ambiti di Piano con esclusione di quelli soggetti piano attuativo per i quali lo strumento potrà definire il livello di discostamento a quanto sotto riportato, l'installazione dei pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici dovrà seguire particolari accorgimenti.

- a) I pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante, scegliendo di preferenza soluzioni che integrino i pannelli strutturalmente con gli edifici (in esempio, tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni a copertura di terrazzi, integrati nelle pareti, ecc.).
- b) In questi casi i "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" dovranno essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura e non potranno essere sovrapposti ad esso e dovranno essere installati sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne.
- c) I pannelli dovranno essere quindi incassati rispetto al profilo esterno del tetto e posizionati in modo tale da lasciare tutt'attorno ad essi un bordo del manto originario, in modo da essere poco visibile e da lasciare il contorno dell'immagine originaria dell'edificio intatta.
- d) Per gli edifici classificati sottoposti a vincolo non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili).
- e) Sono da escludere installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" che costituiscano particolare impatto visivo o architettonico sulle coperture dei nuclei di antica formazione, sugli edifici monumentali e sulle coperture di edifici ricadenti in nuclei storici particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico.
- f) Le installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" sono soggetti all'esame di impatto paesistico sotto il profilo della compatibilità architettonico-paesaggistica e del rispetto dei criteri sopradescritti.

- g) Ogni istanza di installazione di “pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici” deve essere corredata di adeguata documentazione fotografica puntuale e panoramica, nonché di fotomontaggi atti a comprendere l'impatto visivo delle installazioni proposte.

## TITOLO IX – COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### **Art. 53. REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE**

**53.1.** Il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione di fasce o ambiti verdi boscati in zone contigue all'urbanizzato. A tal proposito è prevista per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, la possibilità che, nel caso di impianto e mantenimento di specifico vincolo ventennale, di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obbiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico, da approvare con atto di Giunta Comunale - o in assenza, mediante puntuali disposizioni emanate dalla Commissione per il Paesaggio -, vi sia una forma compensativa corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali o commerciali-terziarie) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione, negli ambiti residenziali di media, bassa corrispondente a **0,05 mc ogni mq** di area interessata dalla piantumazione.

- a) La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.
- b) La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.
- c) Le aree identificate nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole come "ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale" interne a comparti attuativi pre identificati non generano diritti edificatori.
- d) La superficie di proprietà delle aziende agricole classificata come "ambiti alberati boscati" potrà comunque essere utilizzata al fine di determinare la potenzialità edificatoria delle stesse secondo la disciplina normativa afferente le aree agricole ed esse adiacenti.
- e) All'interno di tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di nuove strade o per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e piste ciclabili nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua e di altre reti di servizi, parcheggi).

### **Art. 54. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI NONCHÈ GLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE)**

Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali)

commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa, rada densità (e nei NAF se specificatamente consentito nelle singole schede) corrispondente a **0,10 mc ogni mq** di area interessata dall'opera pubblica.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.

#### **54.1.Ambiti con compensazione predefinita - AC**

Il Piano delle Regole individua ambiti interessati da forme compensative corrispondenti alla generazione di benefici a favore del soggetto privato in cambio della "cessione gratuita" di aree di interesse pubblico, da destinare a servizi di livello comunale e sovra comunale, sgravando il soggetto pubblico dall'onere economico derivante dall'acquisizione delle stesse.

Gli gli ambiti identificati con la sigla **AC** nelle tavole grafiche del Piano delle Regole sono caratterizzati da una forma compensativa connessa alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa, rada densità corrispondente a **0,20 mc** ogni mq di area interessata.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto finalizzato alla cessione al comune dell'area identificata.

La ricollocazione dei diritti edificatori non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.

#### **54.2.Norma Speciale per il reperimento di aree a standard pubblico –NS-**

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia ambiti territoriali caratterizzati dall' atterraggio di benefici edificatori generati dalla cessione di aree per pubblica utilità.

#### **-Norma Speciale - località Gaina**

Sulle aree identificate con la sigla **NS** in località Gaina (foglio 5 mapp. 137) è riconosciuta una potenzialità edificatoria una tantum pari a **900 mc** per destinazioni residenziali di cui "all'Art. 26. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ".

## **Art. 55. CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**

### **55.1.Contenimento dei consumi energetici**

- a) Allo scopo di incentivare e stimolare una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, ai fini del risparmio energetico, in tutti gli ambiti per gli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di pareti ventilate, per uno spessore massimo di cm 30; ciò non sarà considerato aumento degli indici stereometrici in relazione a Volume, Superficie Coperta e distanze nel rispetto dell'art. 873 e successivi del codice civile.
- b) Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del Titolo II del Dlgs 42/2004, e per gli edifici dei NAF, salvo disposizioni diverse contenute nelle schede di rilievo per gli edifici ove è consentita la ricostruzione.



## 55.2. Incentivazione per il risparmio energetico

- a) Conformemente a quanto disciplinato dall'art.11 della l.r.12/05 e s.m.i ai fini dell' incentivazione per le costruzioni che prevedono un contenimento dei consumi energetici è' prevista una premialità volumetrica,
- b) L'incremento volumetrico assegnato non potrà superare il limite massimo del + **15 %** dei limiti d'ambito o del **10%** del volume esistente in caso di lotto saturo.
- c) Le modalità di conseguimento, nonché la misura dell'incremento volumetrico sono demandate al Regolamento edilizio da redigersi in conformità della l.r.12/05, nonché al conseguimento della classe energetica "**B**" per l'intero edificio, secondo quanto classificato dalla D.G.R. 8/05773 e s.m.i
- d) La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico.

## Art. 56. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Ai sensi della normativa vigente, per gli ambiti di dominio del Piano delle Regole è consentito il **trasferimento dei diritti edificatori** generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:

- a) I diritti generati da indice d'ambito sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi contigui o limitrofi previa verifica di dotazione di servizi nella zona di atterraggio; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al **10%** dell'indice di zona originario di piano.
- b) Negli ambiti assoggettati a piano attuativo i diritti edificatori sono, in modo perequativo, attribuiti proporzionalmente alle proprietà fondiarie e quindi liberamente trasferibili fra le medesime, coerentemente con i contenuti dello strumento attuativo.
- c) I diritti edificatori derivanti da bonus di zona o specifici o da incentivazione non sono trasferibili.
- d) I diritti edificatori derivanti da compensazione sono trasferibili in ambiti residenziali, ad esclusione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti ad alta incidenza a verde privato; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dell'indice di zona;
- e) Non sono trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti.
- f) Il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare i nuclei di antica formazione;
- g) La ricaduta di diritti edificatori generati, cumulativa anche con i bonus specifici o d'ambito nonché con quelli derivanti da incentivazioni previste non potrà in ogni caso determinare il superamento del **20%** dell'indice edificatorio dell'ambito "di atterraggio" del Piano delle Regole.
- h) Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere iscritto in apposito Registro predisposto e gestito dagli Uffici Tecnici Comunali competenti.

### 56.1. Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

Il trasferimento della potenzialità edificatoria deve avvenire mediante atto notarile. L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.



#### **56.2.Registro dei diritti edificatori e certificato**

- a) L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione e per ogni annotazione rilascia all'avente titolo, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
- b) Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su "un'area di atterraggio" deve allegare il certificato:
  - alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo;
  - all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo.

#### **56.3.Verifica di trasferimento**

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio Competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore.

A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

#### **56.4.Pubblicità e modalità di consultazione del registro**

Il registro cartaceo dovrà essere consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.

Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.

## TITOLO X – CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA

### **Art. 57. COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- a) Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici e ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m.i., il PGT è corredato da studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005.
- b) 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, fanno parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole, del Piano dei servizi e del Documento di Piano .
- c) Le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

## TITOLO XI – DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI

### Art. 58. DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO

#### PREMESSA

Per poter considerare il maggior numero di categorie e sottocategorie di lavorazioni oggi presenti; si è ritenuto opportuno, per la descrizione delle attività produttive, utilizzare l'ultima classificazione delle attività economiche disponibile ATECO 2007. Tale classificazione è stata messa a punto dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) per l'adozione nelle rilevazioni statistiche correnti e negli atti delle Amministrazioni Pubbliche in sostituzione della Ateco 2002.

Le attività individuate con asterisco, saranno comunque assentibili a condizione che non si determini la necessità di procedure di AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) o VIA valutazione d'impatto ambientale, mediante deliberazione motivata del Consiglio Comunale avente gli effetti di cui all'art. 13 comma 14 bis della L.R. 12/05."Restano comunque di fatto ammesse le attività in atto già insediate alla data di adozione del PGT salvo se oggetto di eventuali previsioni e prescrizioni specifiche di riconversione.

#### DESCRIZIONE

La tabella sottostante indica per ciascuna tipologia di ambito (affidente al Documento di Piano o al Piano delle Regole) **le attività produttive ritenute compatibili o non**, con le destinazioni di Piano. Le attività ritenute compatibili sono identificate con la dicitura "**SI**" mentre per quelle non compatibili sono contrassegnate dalla dicitura "**NO**".

Eventuali variazioni alle attività previste, potranno puntualmente essere assentite in forza di specifica procedura da D.P.R. 160/2010 e s.m.e.i. in variante allo strumento generale, solo a seguito di una dimostrata sostenibilità dell'impatto sull'ambito interessato.

#### Legenda delle Tipologia degli ambiti

Ambiti di Trasformazione afferenti al Documento di Piano	
1a	Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale e terziaria-commerciale
1b	Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione produttiva
Ambiti Consolidati afferenti al Piano delle Regole	
2	Ambiti a prevalente destinazione Residenziale
3	Ambiti a prevalente destinazione Produttiva
4	Ambiti a prevalente destinazione Terziaria-commerciale-ricettiva

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	DP		PR		
10	INDUSTRIE ALIMENTARI	1a	1b	2	3	4
10.11.00	Produzione di carne non di volatili e di prodotti della macellazione (attività dei mattatoi)	NO	SI	NO	SI	NO
10.12.00	Produzione di carne di volatili e prodotti della loro macellazione (attività dei mattatoi)	NO	SI	NO	NO	NO
10.13.00	Produzione di prodotti a base di carne (inclusa la carne di volatili)	SI	SI	SI	SI	SI
10.20.00	Lavorazione e conservazione di pesce, crostacei e molluschi mediante surgelamento, salatura eccetera	NO	SI	NO	SI	NO
10.31.00	Lavorazione e conservazione delle patate	NO	SI	NO	SI	NO
10.32.00	Produzione di succhi di frutta e di ortaggi	NO	SI	NO	SI	NO
10.39.00	Lavorazione e conservazione di frutta e di ortaggi (esclusi i succhi di frutta e di ortaggi)	NO	SI	NO	SI	NO
10.41.10	Produzione di olio di oliva da olive prevalentemente non di produzione propria	NO	SI	NO	SI	SI
10.41.20	Produzione di olio raffinato o grezzo da semi oleosi o frutti oleosi prevalentemente non di produzione propria	NO	SI	NO	SI	NO
10.41.30	Produzione di oli e grassi animali grezzi o raffinati	NO	SI	NO	NO	NO
10.42.00	Produzione di margarina e di grassi commestibili simili	NO	SI	NO	NO	NO
10.51.10	Trattamento igienico del latte	NO	SI	NO	SI	NO
10.51.20	Produzione dei derivati del latte	NO	SI	NO	SI	NO
10.52.00	Produzione di gelati senza vendita diretta al pubblico	SI	SI	SI	SI	SI
*10.61.10	Molitura del frumento	SI	NO	NO	SI	NO
*10.61.20	Molitura di altri cereali	SI	NO	NO	SI	NO
*10.61.30	Lavorazione del riso	SI	NO	NO	SI	NO
10.61.40	Altre lavorazioni di semi e granaglie	SI	NO	NO	SI	NO
10.62.00	Produzione di amidi e di prodotti amidacei (inclusa produzione di olio di mais)	SI	NO	NO	SI	NO
10.71.10	Produzione di prodotti di panetteria freschi	SI	SI	SI	SI	SI
10.71.20	Produzione di pasticceria fresca	SI	SI	SI	SI	SI
*10.72.00	Produzione di fette biscottate, biscotti; prodotti di pasticceria conservati	SI	NO	NO	SI	NO
*10.73.00	Produzione di paste alimentari, di cuscus e di prodotti farinacei simili	SI	NO	NO	SI	NO
*10.81.00	Produzione di zucchero	SI	NO	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
10.82.00	Produzione di cacao in polvere, cioccolato, caramelle e confetterie	NO	SI	NO	SI	NO
10.83.01	Lavorazione del caffè	NO	SI	NO	SI	NO
10.83.02	Lavorazione del tè e di altri preparati per infusi	NO	SI	NO	SI	NO
10.84.00	Produzione di condimenti e spezie	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.01	Produzione di piatti pronti a base di carne e pollame	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.02	Produzione di piatti pronti a base di pesce, inclusi fish and chips	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.03	Produzione di piatti pronti a base di ortaggi	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.04	Produzione di pizza confezionata	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.05	Produzione di piatti pronti a base di pasta	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.09	Produzione di pasti e piatti pronti di altri prodotti alimentari	NO	SI	NO	SI	NO
10.86.00	Produzione di preparati omogeneizzati e di alimenti dietetici	NO	SI	NO	SI	NO
10.89.01	Produzione di estratti e succhi di carne	NO	SI	NO	SI	NO
10.89.09	Produzione di altri prodotti alimentari nca	NO	SI	NO	SI	NO
10.91.00	Produzione di mangimi per l'alimentazione degli animali da allevamento	NO	SI	NO	SI	NO
10.92.00	Produzione di prodotti per l'alimentazione degli animali da compagnia	NO	SI	NO	SI	NO
<b>11</b>	<b>INDUSTRIA DELLE BEVANDE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
11.01.00	Distillazione, rettifica e miscelatura degli alcolici	SI	SI	SI	SI	SI
11.02.10	Produzione di vini da tavola e v.q.p.r.d.	SI	SI	SI	SI	SI
11.02.20	Produzione di vino spumante e altri vini speciali	SI	SI	SI	SI	SI
11.03.00	Produzione di sidro e di altri vini a base di frutta	SI	SI	SI	SI	SI
11.04.00	Produzione di altre bevande fermentate non distillate	NO	SI	NO	SI	SI
11.05.00	Produzione di birra	SI	SI	SI	SI	SI
11.06.00	Produzione di malto	NO	SI	NO	SI	NO
11.07.00	Industria delle bibite analcoliche, delle acque minerali e di altre acque in bottiglia	NO	SI	NO	SI	SI
<b>12</b>	<b>INDUSTRIA DEL TABACCO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
12.00.00	Industria del tabacco	NO	SI	NO	SI	NO
<b>13</b>	<b>INDUSTRIE TESSILI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
13.10.00	Preparazione e filatura di fibre tessili	NO	SI	NO	SI	NO
13.20.00	Tessitura	NO	SI	NO	SI	SI
13.30.00	Finissaggio dei tessuti, degli articoli di vestiario e attività	NO	SI	NO	SI	SI

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
	similari					
13.91.00	Fabbricazione di tessuti a maglia	NO	SI	NO	SI	NO
13.92.10	Confezionamento di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento	NO	SI	SI	SI	SI
13.92.20	Fabbricazione di articoli in materie tessili nca	NO	SI	NO	SI	NO
13.93.00	Fabbricazione di tappeti e moquette	NO	SI	NO	SI	NO
13.94.00	Fabbricazione di spago, corde, funi e reti	NO	SI	NO	SI	NO
13.95.00	Fabbricazione di tessuti non tessuti e di articoli in tali materie (esclusi gli articoli di abbigliamento)	NO	SI	NO	SI	NO
13.96.10	Fabbricazione di nastri, etichette e passamanerie di fibre tessili	NO	SI	NO	SI	NO
13.96.20	Fabbricazione di altri articoli tessili tecnici ed industriali	NO	SI	NO	SI	NO
13.99.10	Fabbricazione di ricami	SI	SI	SI	SI	SI
13.99.20	Fabbricazione di tulle, pizzi e merletti	SI	SI	SI	SI	SI
13.99.90	Fabbricazione di feltro e articoli tessili diversi	NO	SI	NO	SI	NO
<b>14</b>	<b>CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; CONFEZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E PELLICCIA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
14.11.00	Confezione di abbigliamento in pelle e similpelle	NO	SI	NO	SI	SI
14.12.00	Confezione di camicie, divise ed altri indumenti da lavoro	NO	SI	NO	SI	SI
14.13.10	Confezione in serie di abbigliamento esterno	SI	SI	SI	SI	SI
14.13.20	Sartoria e confezione su misura di abbigliamento esterno	NO	SI	NO	SI	SI
14.14.00	Confezione di camicie, T-shirt, corsetteria e altra biancheria intima	NO	SI	NO	SI	SI
14.19.10	Confezioni varie e accessori per l'abbigliamento	NO	SI	NO	SI	SI
14.19.21	Fabbricazione di calzature realizzate in materiale tessile senza soles applicate	NO	SI	NO	SI	SI
14.19.29	Confezioni di abbigliamento sportivo o di altri indumenti particolari	NO	SI	NO	SI	SI
14.20.00	Confezione di articoli in pelliccia	NO	SI	NO	SI	SI
14.31.00	Fabbricazione di articoli di calzetteria in maglia	NO	SI	NO	SI	SI
14.39.00	Fabbricazione di pullover, cardigan ed altri articoli simili a maglia	NO	SI	NO	SI	SI
<b>15</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
15.11.00	Preparazione e concia del cuoio e pelle; preparazione e tintura di pellicce	NO	NO	NO	NO	NO
15.12.01	Fabbricazione di frustini e scudisci per equitazione	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
15.12.09	Fabbricazione di altri articoli da viaggio, borse e simili, pelletteria e selleria	NO	SI	NO	SI	NO
15.20.10	Fabbricazione di calzature	NO	SI	NO	SI	NO
15.20.20	Fabbricazione di parti in cuoio per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
<b>16</b>	<b>INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI); FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PAGLIA E MATERIALI DA INTRECCIO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
16.10.00	Taglio e piattatura del legno	NO	SI	NO	SI	NO
16.21.00	Fabbricazione di fogli da impiallacciatura e di pannelli a base di legno	NO	SI	NO	SI	NO
16.22.00	Fabbricazione di pavimenti in parquet assemblato	NO	SI	NO	SI	NO
16.23.10	Fabbricazione di porte e finestre in legno (escluse porte blindate)	NO	SI	NO	SI	NO
16.23.20	Fabbricazione di altri elementi in legno e di falegnameria per l'edilizia	NO	SI	NO	SI	NO
16.24.00	Fabbricazione di imballaggi in legno	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.11	Fabbricazione di parti in legno per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.12	Fabbricazione di manici di ombrelli, bastoni e simili	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.19	Fabbricazione di altri prodotti vari in legno (esclusi i mobili)	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.20	Fabbricazione dei prodotti della lavorazione del sughero	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.30	Fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.40	Laboratori di cornici	SI	SI	SI	SI	SI
<b>17</b>	<b>FABBRICAZIONE DI CARTA E DI PRODOTTI DI CARTA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
17.11.00	Fabbricazione di pasta-carta	NO	SI	NO	SI	NO
17.12.00	Fabbricazione di carta e cartone	NO	SI	NO	SI	NO
17.21.00	Fabbricazione di carta e cartone ondulato e di imballaggi di carta e cartone (esclusi quelli in carta pressata)	NO	SI	NO	SI	NO
17.22.00	Fabbricazione di prodotti igienico-sanitari e per uso domestico in carta e ovatta di cellulosa	NO	SI	NO	SI	NO
17.23.01	Fabbricazione di prodotti cartotecnici scolastici e commerciali quando l'attività di stampa non è la principale caratteristica	NO	SI	NO	SI	SI
17.23.09	Fabbricazione di altri prodotti cartotecnici	NO	SI	NO	SI	SI
17.24.00	Fabbricazione di carta da parati	NO	SI	NO	SI	NO
17.29.00	Fabbricazione di altri articoli di carta e cartone	NO	SI	NO	SI	NO
<b>18</b>	<b>STAMPA E RIPRODUZIONE DI SUPPORTI REGISTRATI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
18.11.00	Stampa di giornali	NO	SI	NO	SI	SI



Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
18.12.00	Altra stampa	NO	SI	NO	SI	SI
18.13.00	Lavorazioni preliminari alla stampa e ai media	NO	SI	SI	SI	SI
18.14.00	Legatoria e servizi connessi	NO	SI	NO	SI	SI
18.20.00	Riproduzione di supporti registrati	SI	SI	SI	SI	SI
<b>19</b>	<b>FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
19.10.01	Fabbricazione di pece e coke di pece	NO	NO	NO	NO	NO
19.10.09	Fabbricazione di altri prodotti di cokeria	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.10	Raffinerie di petrolio	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.20	Preparazione o miscelazione di derivati del petrolio (esclusa la petrolchimica)	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.30	Miscelazione di gas petroliferi liquefatti (GPL) e loro imbottigliamento	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.40	Fabbricazione di emulsioni di bitume, di catrame e di leganti per uso stradale	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.90	Fabbricazione di altri prodotti petroliferi raffinati	NO	NO	NO	NO	NO
<b>20</b>	<b>FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
20.11.00	Fabbricazione di gas industriali	NO	NO	NO	NO	NO
20.12.00	Fabbricazione di coloranti e pigmenti	NO	NO	NO	NO	NO
20.13.01	Fabbricazione di uranio e torio arricchito	NO	NO	NO	NO	NO
20.13.09	Fabbricazione di altri prodotti chimici di base inorganici	NO	NO	NO	NO	NO
20.14.01	Fabbricazione di alcol etilico da materiali fermentati	NO	SI	NO	SI	NO
20.14.09	Fabbricazione di altri prodotti chimici di base organici nca	NO	NO	NO	NO	NO
20.15.00	Fabbricazione di fertilizzanti e composti azotati (esclusa la fabbricazione di compost)	NO	NO	NO	NO	NO
20.16.00	Fabbricazione di materie plastiche in forme primarie	NO	NO	NO	NO	NO
20.17.00	Fabbricazione di gomma sintetica in forme primarie	NO	NO	NO	NO	NO
20.20.00	Fabbricazione di agrofarmaci e di altri prodotti chimici per l'agricoltura (esclusi i concimi)	NO	NO	NO	NO	NO
20.30.00	Fabbricazione di pitture, vernici e smalti, inchiostri da stampa e adesivi sintetici (mastici)	NO	NO	NO	NO	NO
20.41.10	Fabbricazione di saponi, detergenti e di agenti organici tensioattivi (esclusi i prodotti per toletta)	NO	NO	NO	NO	NO
20.41.20	Fabbricazione di specialità chimiche per uso domestico e per manutenzione	NO	NO	NO	NO	NO
20.42.00	Fabbricazione di prodotti per toletta: profumi, cosmetici, saponi e simili	NO	NO	NO	NO	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
20.51.01	Fabbricazione di fiammiferi	NO	NO	NO	NO	
20.51.02	Fabbricazione di articoli esplosivi	NO	NO	NO	NO	
20.52.00	Fabbricazione di colle	NO	NO	NO	NO	
20.53.00	Fabbricazione di oli essenziali	NO	SI	NO	SI	
*20.59.10	Fabbricazione di prodotti chimici per uso fotografico	NO	NO	NO	NO	
20.59.20	Fabbricazione di prodotti chimici organici ottenuti da prodotti di base derivati da processi di fermentazione o da materie prime vegetali	NO	NO	NO	NO	
20.59.30	Trattamento chimico degli acidi grassi	NO	NO	NO	NO	
20.59.40	Fabbricazione di prodotti chimici vari per uso industriale (inclusi i preparati antidetonanti e antigelo)	NO	NO	NO	NO	
20.59.50	Fabbricazione di prodotti chimici impiegati per ufficio e per il consumo non industriale	NO	NO	NO	NO	
20.59.60	Fabbricazione di prodotti ausiliari per le industrie tessili e del cuoio	NO	NO	NO	NO	
20.59.70	Fabbricazione di prodotti elettrochimici (esclusa produzione di cloro, soda e potassa) ed elettrotermici	NO	NO	NO	NO	
20.59.90	Fabbricazione di altri prodotti chimici nca	NO	NO	NO	NO	
*20.60.00	Fabbricazione di fibre sintetiche e artificiali	NO	NO	NO	NO	
<b>21</b>	<b>FABBRICAZIONE DI PRODOTTI FARMACEUTICI DI BASE E DI PREPARATI FARMACEUTICI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
21.10.00	Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base	NO	SI	NO	SI	NO
21.20.01	Fabbricazione di sostanze diagnostiche radioattive in vivo	NO	NO	NO	NO	NO
21.20.09	Fabbricazione di medicinali ed altri preparati farmaceutici	NO	SI	NO	SI	NO
<b>22</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
*22.11.10	Fabbricazione di pneumatici e di camere d'aria	NO	NO	NO	NO	NO
22.11.20	Rigenerazione e ricostruzione di pneumatici	NO	SI	NO	SI	NO
22.19.01	Fabbricazione di soles di gomma e altre parti in gomma per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
22.19.09	Fabbricazione di altri prodotti in gomma nca	NO	SI	NO	SI	NO
22.21.00	Fabbricazione di lastre, fogli, tubi e profflati in materie plastiche	NO	SI	NO	SI	NO
22.22.00	Fabbricazione di imballaggi in materie plastiche	NO	SI	NO	SI	NO
22.23.01	Fabbricazione di rivestimenti elastici per pavimenti (vinile, inoleum eccetera)	NO	SI	NO	SI	NO
22.23.02	Fabbricazione di porte, finestre, intelaiature eccetera in plastica per l'edilizia	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
22.23.09	Fabbricazione di altri articoli in plastica per l'edilizia	NO	SI	NO	SI	NO
22.29.01	Fabbricazione di parti in plastica per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
22.29.02	Fabbricazione di oggetti per l'ufficio e la scuola in plastica	NO	SI	NO	SI	NO
22.29.09	Fabbricazione di altri articoli in materie plastiche nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>23</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
23.11.00	Fabbricazione di vetro piano	NO	SI	NO	SI	NO
23.12.00	Lavorazione e trasformazione del vetro piano	NO	SI	NO	SI	NO
23.13.00	Fabbricazione di vetro cavo	NO	SI	NO	SI	NO
23.14.00	Fabbricazione di fibre di vetro	NO	SI	NO	SI	NO
23.19.10	Fabbricazione di vetrerie per laboratori, per uso igienico, per farmacia	NO	SI	NO	SI	NO
23.19.20	Lavorazione di vetro a mano e a soffio artistico	NO	SI	NO	SI	SI
23.19.90	Fabbricazione di altri prodotti in vetro (inclusa la vetreria tecnica)	NO	SI	NO	SI	NO
23.20.00	Fabbricazione di prodotti refrattari	NO	SI	NO	SI	NO
23.31.00	Fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti	NO	SI	NO	SI	NO
*23.32.00	Fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia in terracotta	NO	NO	NO	NO	NO
23.41.00	Fabbricazione di prodotti in ceramica per usi domestici e ornamentali	NO	SI	NO	SI	SI
*23.42.00	Fabbricazione di articoli sanitari in ceramica	NO	NO	NO	NO	NO
*23.43.00	Fabbricazione di isolatori e di pezzi isolanti in ceramica	NO	NO	NO	NO	NO
*23.44.00	Fabbricazione di altri prodotti in ceramica per uso tecnico e industriale	NO	NO	NO	NO	NO
*23.49.00	Fabbricazione di altri prodotti in ceramica	NO	NO	NO	NO	NO
23.51.00	Produzione di cemento	NO	NO	NO	NO	NO
23.52.10	Produzione di calce	NO	NO	NO	NO	NO
23.52.20	Produzione di gesso	NO	NO	NO	NO	NO
23.61.00	Fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia	NO	NO	NO	NO	NO
23.62.00	Fabbricazione di prodotti in gesso per l'edilizia	NO	NO	NO	NO	NO
23.63.00	Produzione di calcestruzzo pronto per l'uso	NO	NO	NO	NO	NO
23.64.00	Produzione di malta	NO	NO	NO	NO	NO
23.65.00	Fabbricazione di prodotti in fibrocemento	NO	NO	NO	NO	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
23.69.00	Fabbricazione di altri prodotti in calcestruzzo, gesso e cemento	NO	NO	NO	NO	NO
23.70.10	Segagione e lavorazione delle pietre e del marmo	NO	SI	NO	SI	NO
23.70.20	Lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini, lavori in mosaico	NO	SI	NO	SI	SI
23.70.30	Frantumazione di pietre e minerali vari non in connessione con l'estrazione	NO	NO	NO	NO	NO
23.91.00	Produzione di prodotti abrasivi	NO	NO	NO	NO	NO
23.99.00	Fabbricazione di altri prodotti in minerali non metalliferi nca	NO	NO	NO	NO	NO
<b>24</b>	<b>METALLURGIA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
24.10.00	Siderurgia - Fabbricazione di ferro, acciaio e ferroleghie	NO	NO	NO	NO	NO
24.20.10	Fabbricazione di tubi e condotti senza saldatura	NO	NO	NO	NO	NO
24.20.20	Fabbricazione di tubi e condotti saldati e simili	NO	NO	NO	NO	NO
24.31.00	Stiratura a freddo di barre	NO	SI	NO	SI	NO
24.32.00	Laminazione a freddo di nastri	NO	SI	NO	SI	NO
24.33.01	Fabbricazione di pannelli stratificati in acciaio	NO	NO	NO	NO	NO
24.33.02	Profilatura mediante formatura o piegatura a freddo	NO	SI	NO	SI	NO
*24.34.00	Trafilatura a freddo	NO	NO	NO	NO	NO
24.41.00	Produzione di metalli preziosi e semilavorati	NO	SI	NO	SI	NO
24.42.00	Produzione di alluminio e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.43.00	Produzione di piombo, zinco e stagno e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.44.00	Produzione di rame e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.45.00	Produzione di altri metalli non ferrosi e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.46.00	Trattamento dei combustibili nucleari (escluso l'arricchimento di uranio e torio)	NO	NO	NO	NO	NO
*24.51.00	Fusione di ghisa e produzione di tubi e raccordi in ghisa	NO	NO	NO	NO	NO
*24.52.00	Fusione di acciaio	NO	NO	NO	NO	NO
*24.53.00	Fusione di metalli leggeri	NO	NO	NO	NO	NO
*24.54.00	Fusione di altri metalli non ferrosi	NO	NO	NO	NO	NO
<b>25</b>	<b>FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO (ESCLUSI MACCHINARI E ATTREZZATURE)</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
25.11.00	Fabbricazione di strutture metalliche e parti assemblate di strutture	NO	SI	NO	SI	NO
25.12.10	Fabbricazione di porte, finestre e loro telai, imposte e cancelli metallici	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
25.12.20	Fabbricazione di strutture metalliche per tende da sole, tende alla veneziana e simili	NO	SI	NO	SI	NO
25.21.00	Fabbricazione di radiatori e contenitori in metallo per caldaie per il riscaldamento centrale	NO	SI	NO	SI	NO
25.29.00	Fabbricazione di cisterne, serbatoi e contenitori in metallo per impieghi di stoccaggio o di produzione	NO	SI	NO	SI	NO
25.30.00	Fabbricazione di generatori di vapore (esclusi i contenitori in metallo per caldaie per il riscaldamento centrale ad acqua calda)	NO	SI	NO	SI	NO
*25.40.00	Fabbricazione di armi e munizioni	NO	NO	NO	NO	NO
25.50.00	Fucinatura, imbutitura, stampaggio e profilatura dei metalli; metallurgia delle polveri	NO	SI	NO	SI	NO
25.61.00	Trattamento e rivestimento dei metalli	NO	SI	NO	SI	NO
25.62.00	Lavori di meccanica generale	NO	SI	NO	SI	NO
25.71.00	Fabbricazione di articoli di coltelleria, posateria ed armi bianche	NO	SI	NO	SI	NO
25.72.00	Fabbricazione di serrature e cerniere e ferramenta simili	NO	SI	NO	SI	NO
25.73.11	Fabbricazione di utensileria ad azionamento manuale	NO	SI	NO	SI	NO
25.73.12	Fabbricazione di parti intercambiabili per macchine utensili	NO	SI	NO	SI	NO
25.73.20	Fabbricazione di stampi, portastampi, sagome, forme per macchine	NO	SI	NO	SI	NO
25.91.00	Fabbricazione di bidoni in acciaio e contenitori analoghi per il trasporto e l'imballaggio	NO	SI	NO	SI	NO
25.92.00	Fabbricazione di imballaggi leggeri in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
25.93.10	Fabbricazione di prodotti fabbricati con fili metallici	NO	SI	NO	SI	NO
25.93.20	Fabbricazione di molle	NO	SI	NO	SI	NO
25.93.30	Fabbricazione di catene fucinate senza saldatura e stampate	NO	SI	NO	SI	NO
25.94.00	Fabbricazione di articoli di bulloneria	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.11	Fabbricazione di caraffe e bottiglie isolate in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.19	Fabbricazione di stoviglie, pentolame, vasellame, attrezzi da cucina e altri accessori casalinghi non elettrici, articoli metallici per l'arredamento di stanze da bagno	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.20	Fabbricazione di casseforti, forzieri e porte metalliche blindate	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.30	Fabbricazione di oggetti in ferro, in rame ed altri metalli	NO	SI	NO	SI	SI
25.99.91	Fabbricazione di magneti metallici permanenti	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.99	Fabbricazione di altri articoli metallici e minuteria metallica	NO	SI	NO	SI	SI

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
26	FABBRICAZIONE DI COMPUTER E PRODOTTI DI ELETTRONICA E OTTICA; APPARECCHI ELETTROMICEDALI, APPARECCHI DI MISURAZIONE E DI OROLOGI	1a	1b	2	3	4
26.11.01	Fabbricazione di diodi, transistor e relativi congegni elettronici	NO	SI	NO	SI	SI
26.11.09	Fabbricazione di altri componenti elettronici	NO	SI	NO	SI	SI
26.12.00	Fabbricazione di schede elettroniche assemblate	NO	SI	NO	SI	SI
26.20.00	Fabbricazione di computer e unità periferiche	NO	SI	NO	SI	SI
26.30.10	Fabbricazione di apparecchi trasmettenti radiotelevisivi (incluse le telecamere)	NO	SI	NO	SI	SI
26.30.21	Fabbricazione di sistemi antifurto e antincendio	NO	SI	NO	SI	SI
26.30.29	Fabbricazione di altri apparecchi elettrici ed elettronici per telecomunicazioni	NO	SI	NO	SI	SI
26.40.01	Fabbricazione di apparecchi per la riproduzione e registrazione del suono e delle immagini	NO	SI	NO	SI	SI
26.40.02	Fabbricazione di console per videogiochi (esclusi i giochi elettronici)	NO	SI	NO	SI	SI
26.51.10	Fabbricazione di strumenti per navigazione, idrologia, geofisica e meteorologia	NO	SI	NO	SI	SI
26.51.21	Fabbricazione di rilevatori di fiamma e combustione, di mine, di movimento, generatori d'impulso e metal detector	NO	SI	NO	SI	NO
26.51.29	Fabbricazione di altri apparecchi di misura e regolazione, strumenti da disegno, di contatori di elettricità, gas, acqua ed altri liquidi, di bilance analitiche di precisione (incluse parti staccate ed accessori)	NO	SI	NO	SI	SI
26.52.00	Fabbricazione di orologi	SI	SI	SI	SI	SI
26.60.01	Fabbricazione di apparecchiature di irradiazione per alimenti e latte	NO	SI	NO	SI	NO
26.60.02	Fabbricazione di apparecchi elettromedicali (incluse parti staccate e accessori)	NO	SI	NO	SI	SI
26.60.09	Fabbricazione di altri strumenti per irradiazione ed altre apparecchiature elettroterapeutiche	NO	SI	NO	SI	NO
26.70.11	Fabbricazione di elementi ottici e strumenti ottici di precisione	NO	SI	NO	SI	SI
26.70.12	Fabbricazione di attrezzature ottiche di misurazione e controllo	NO	SI	NO	SI	SI
26.70.20	Fabbricazione di apparecchiature fotografiche e cinematografiche	NO	SI	NO	SI	SI
26.80.00	Fabbricazione di supporti magnetici ed ottici	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
<b>27</b>	<b>FABBRICAZIONE DI APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED APPARECCHIATURE PER USO DOMESTICO NON ELETTRICHE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
27.11.00	Fabbricazione di motori, generatori e trasformatori elettrici	NO	SI	NO	SI	NO
27.12.00	Fabbricazione di apparecchiature per le reti di distribuzione e il controllo dell'elettricità	NO	SI	NO	SI	NO
27.20.00	Fabbricazione di batterie di pile ed accumulatori elettrici	NO	SI	NO	SI	NO
27.31.01	Fabbricazione di cavi a fibra ottica per la trasmissione di dati o di immagini	NO	SI	NO	SI	NO
27.31.02	Fabbricazione di fibre ottiche	NO	SI	NO	SI	NO
27.32.00	Fabbricazione di altri fili e cavi elettrici ed elettronici	NO	SI	NO	SI	NO
27.33.01	Fabbricazione di apparecchiature in plastica non conduttiva	NO	SI	NO	SI	NO
27.33.09	Fabbricazione di altre attrezzature per cablaggio	NO	SI	NO	SI	NO
27.40.01	Fabbricazione di apparecchiature di illuminazione e segnalazione per mezzi di trasporto	NO	SI	NO	SI	NO
27.40.09	Fabbricazione di altre apparecchiature per illuminazione	NO	SI	NO	SI	NO
27.51.00	Fabbricazione di elettrodomestici	NO	SI	NO	SI	NO
27.52.00	Fabbricazione di apparecchi per uso domestico non elettrici	NO	SI	NO	SI	NO
27.90.01	Fabbricazione di apparecchiature elettriche per saldature e brasature	NO	SI	NO	SI	NO
27.90.02	Fabbricazione di insegne elettriche e apparecchiature elettriche di segnalazione	NO	SI	NO	SI	NO
27.90.03	Fabbricazione di condensatori elettrici, resistenze, condensatori e simili, acceleratori	NO	SI	NO	SI	NO
27.90.09	Fabbricazione di altre apparecchiature elettriche nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>28</b>	<b>FABBRICAZIONE DI MACCHINARI ED APPARECCHIATURE NCA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
28.11.11	Fabbricazione di motori a combustione interna (esclusi i motori destinati ai mezzi di trasporto su strada e ad aeromobili)	NO	SI	NO	SI	NO
28.11.12	Fabbricazione di pistoni, fasce elastiche, carburatori e parti simili di motori a combustione interna	NO	SI	NO	SI	NO
28.11.20	Fabbricazione di turbine e turboalternatori (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.12.00	Fabbricazione di apparecchiature fluidodinamiche	NO	SI	NO	SI	NO
28.13.00	Fabbricazione di altre pompe e compressori	NO	SI	NO	SI	NO
28.14.00	Fabbricazione di altri rubinetti e valvole	NO	SI	NO	SI	NO
28.15.10	Fabbricazione di organi di trasmissione (esclusi quelli idraulici e quelli per autoveicoli, aeromobili e motocicli)	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
28.15.20	Fabbricazione di cuscinetti a sfere	NO	SI	NO	SI	NO
28.21.10	Fabbricazione di forni, fornaci e bruciatori	NO	SI	NO	SI	NO
28.21.21	Fabbricazione di caldaie per riscaldamento	NO	SI	NO	SI	NO
28.21.29	Fabbricazione di altri sistemi per riscaldamento	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.01	Fabbricazione di ascensori, montacarichi e scale mobili	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.02	Fabbricazione di gru, argani, verricelli a mano e a motore, carrelli trasbordatori, carrelli elevatori e piattaforme girevoli	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.03	Fabbricazione di carriole	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.09	Fabbricazione di altre macchine e apparecchi di sollevamento e movimentazione	NO	SI	NO	SI	NO
28.23.01	Fabbricazione di cartucce toner	NO	SI	NO	SI	NO
28.23.09	Fabbricazione di macchine ed altre attrezzature per ufficio (esclusi computer e periferiche)	NO	SI	NO	SI	NO
28.24.00	Fabbricazione di utensili portatili a motore	NO	SI	NO	SI	NO
28.25.00	Fabbricazione di attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione; fabbricazione di condizionatori domestici fissi	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.10	Fabbricazione di bilance e di macchine automatiche per la vendita e la distribuzione (incluse parti staccate e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.20	Fabbricazione di macchine e apparecchi per le industrie chimiche, petrolchimiche e petrolifere (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.30	Fabbricazione di macchine automatiche per la dosatura, la confezione e per l'imballaggio (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.91	Fabbricazione di apparecchi per depurare e filtrare liquidi e gas per uso non domestico	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.92	Fabbricazione di macchine per la pulizia (incluse le lavastoviglie) per uso non domestico	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.93	Fabbricazione di livelle, metri doppi a nastro e utensili simili, strumenti di precisione per meccanica (esclusi quelli ottici)	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.99	Fabbricazione di altro materiale meccanico e di altre macchine di impiego generale nca	NO	SI	NO	SI	NO
28.30.10	Fabbricazione di trattori agricoli	NO	SI	NO	SI	NO
28.30.90	Fabbricazione di altre macchine per l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia	NO	SI	NO	SI	NO
28.41.00	Fabbricazione di macchine utensili per la formatura dei metalli (incluse parti e accessori ed escluse le parti intercambiabili)	NO	SI	NO	SI	NO
28.49.01	Fabbricazione di macchine per la galvanostegia	NO	SI	NO	SI	NO



Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
28.49.09	Fabbricazione di altre macchine utensili (incluse parti e accessori) nca	NO	SI	NO	SI	NO
28.91.00	Fabbricazione di macchine per la metallurgia (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.92.01	Fabbricazione di macchine per il trasporto a cassone ribaltabile per impiego specifico in miniere, cave e cantieri	NO	SI	NO	SI	NO
28.92.09	Fabbricazione di altre macchine da miniera, cava e cantiere (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.93.00	Fabbricazione di macchine per l'industria alimentare, delle bevande e del tabacco (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.94.10	Fabbricazione di macchine tessili, di macchine e di impianti per il trattamento ausiliario dei tessuti, di macchine per cucire e per maglieria (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.94.20	Fabbricazione di macchine e apparecchi per l'industria delle pelli, del cuoio e delle calzature (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.94.30	Fabbricazione di apparecchiature e di macchine per lavanderie e stirerie (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.95.00	Fabbricazione di macchine per l'industria della carta e del cartone (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.96.00	Fabbricazione di macchine per l'industria delle materie plastiche e della gomma (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.10	Fabbricazione di macchine per la stampa e la legatoria (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.20	Fabbricazione di robot industriali per usi molteplici (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.30	Fabbricazione di apparecchi per istituti di bellezza e centri di benessere	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.91	Fabbricazione di apparecchiature per il lancio di aeromobili, catapulte per portaerei e apparecchiature simili	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.92	Fabbricazione di giostre, altalene ed altre attrezzature per parchi di divertimento	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.93	Fabbricazione di apparecchiature per l'allineamento e il bilanciamento delle ruote; altre apparecchiature per il bilanciamento	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.99	Fabbricazione di altre macchine ed attrezzature per impieghi speciali nca (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
<b>29</b>	<b>FABBRICAZIONE DI AUTOVEICOLI, RIMORCHI E SEMIRIMORCHI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
29.10.00	Fabbricazione di autoveicoli	NO	SI	NO	SI	NO
29.20.00	Fabbricazione di carrozzerie per autoveicoli, rimorchi e semirimorchi	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
29.31.00	Fabbricazione di apparecchiature elettriche ed elettroniche per autoveicoli e loro motori	NO	SI	NO	SI	NO
29.32.01	Fabbricazione di sedili per autoveicoli	NO	SI	NO	SI	NO
29.32.09	Fabbricazione di altre parti ed accessori per autoveicoli e loro motori nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>30</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ALTRI MEZZI DI TRASPORTO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
30.11.01	Fabbricazione di sedili per navi	NO	SI	NO	SI	NO
30.11.02	Cantieri navali per costruzioni metalliche e non metalliche (esclusi i sedili per navi)	NO	NO	NO	NO	NO
30.12.00	Costruzione di imbarcazioni da diporto e sportive	NO	SI	NO	SI	NO
30.20.01	Fabbricazione di sedili per tram, filovie e metropolitane	NO	SI	NO	SI	NO
*30.20.02	Costruzione di altro materiale rotabile ferroviario, tranviario, filoviario, per metropolitane e per miniere	NO	NO	NO	NO	NO
30.30.01	Fabbricazione di sedili per aeromobili	NO	SI	NO	SI	NO
30.30.02	Fabbricazione di missili balistici	NO	NO	NO	NO	NO
30.30.09	Fabbricazione di aeromobili, di veicoli spaziali e dei relativi dispositivi nca	NO	NO	NO	NO	NO
30.40.00	Fabbricazione di veicoli militari da combattimento	NO	NO	NO	NO	NO
30.91.11	Fabbricazione di motori per motocicli	NO	SI	NO	SI	NO
30.91.12	Fabbricazione di motocicli	NO	SI	NO	SI	NO
30.91.20	Fabbricazione di accessori e pezzi staccati per motocicli e ciclomotori	NO	SI	NO	SI	NO
30.92.10	Fabbricazione e montaggio di biciclette	NO	SI	NO	SI	NO
30.92.20	Fabbricazione di parti ed accessori per biciclette	NO	SI	NO	SI	NO
30.92.30	Fabbricazione di veicoli per invalidi (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
30.92.40	Fabbricazione di carrozzine e passeggini per neonati	NO	SI	NO	SI	NO
30.99.00	Fabbricazione di veicoli a trazione manuale o animale	NO	SI	NO	SI	NO
<b>31</b>	<b>FABBRICAZIONE DI MOBILI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
31.01.10	Fabbricazione di sedie e poltrone per ufficio e negozi	NO	SI	NO	SI	NO
31.01.21	Fabbricazione di altri mobili metallici per ufficio e negozi	NO	SI	NO	SI	NO
31.01.22	Fabbricazione di altri mobili non metallici per ufficio e negozi	NO	SI	NO	SI	NO
31.02.00	Fabbricazione di mobili per cucina	NO	SI	NO	SI	NO
31.03.00	Fabbricazione di materassi	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.10	Fabbricazione di mobili per arredo domestico	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
31.09.20	Fabbricazione di sedie e sedili (esclusi quelli per aeromobili, autoveicoli, navi, treni, ufficio e negozi)	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.30	Fabbricazione di poltrone e divani	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.40	Fabbricazione di parti e accessori di mobili	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.50	Finitura di mobili	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.90	Fabbricazione di altri mobili (inclusi quelli per arredo esterno)	NO	SI	NO	SI	NO
<b>32</b>	<b>ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
32.11.00	Coniazione di monete	NO	SI	NO	SI	NO
32.12.10	Fabbricazione di oggetti di gioielleria ed oreficeria in metalli preziosi o rivestiti di metalli preziosi	SI	SI	SI	SI	SI
32.12.20	Lavorazione di pietre preziose e semipreziose per gioielleria e per uso industriale	SI	SI	SI	SI	SI
32.13.01	Fabbricazione di cinturini metallici per orologi (esclusi quelli in metalli preziosi)	NO	SI	NO	SI	SI
32.13.09	Fabbricazione di bigiotteria e articoli simili nca	NO	SI	NO	SI	SI
32.20.00	Fabbricazione di strumenti musicali (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	SI
32.30.00	Fabbricazione di articoli sportivi	NO	SI	NO	SI	SI
32.40.10	Fabbricazione di giochi (inclusi i giochi elettronici)	NO	SI	NO	SI	SI
32.40.20	Fabbricazione di giocattoli (inclusi i tricicli e gli strumenti musicali giocattolo)	NO	SI	NO	SI	SI
32.50.11	Fabbricazione di materiale medico-chirurgico e veterinario	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.12	Fabbricazione di apparecchi e strumenti per odontoiatria e di apparecchi medicali (incluse parti staccate e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.13	Fabbricazione di mobili per uso medico, chirurgico, odontoiatrico e veterinario	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.14	Fabbricazione di centrifughe per laboratori	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.20	Fabbricazione di protesi dentarie (inclusa riparazione)	SI	SI	SI	SI	SI
32.50.30	Fabbricazione di protesi ortopediche, altre protesi ed ausili (inclusa riparazione)	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.40	Fabbricazione di lenti oftalmiche	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.50	Fabbricazione di armature per occhiali di qualsiasi tipo; montatura in serie di occhiali comuni	NO	SI	NO	SI	NO
32.91.00	Fabbricazione di scope e spazzole	NO	SI	NO	SI	SI
32.99.11	Fabbricazione di articoli di vestiario ignifughi e protettivi di sicurezza	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.12	Fabbricazione di articoli in plastica per la sicurezza personale	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
32.99.13	Fabbricazione di articoli in metallo per la sicurezza personale	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.14	Fabbricazione di maschere antigas	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.19	Fabbricazione di altre attrezzature ed altri articoli protettivi di sicurezza	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.20	Fabbricazione di ombrelli, bottoni, chiusure lampo, parrucche e affini	NO	SI	NO	SI	SI
32.99.30	Fabbricazione di oggetti di cancelleria	NO	SI	NO	SI	SI
32.99.40	Fabbricazione di casse funebri	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.90	Fabbricazione di altri articoli nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>33</b>	<b>RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
33.11.01	Riparazione e manutenzione di stampi, portastampi, sagome, forme per macchine	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.02	Riparazione e manutenzione di utensileria ad azionamento manuale	NO	SI	NO	SI	NO
*33.11.03	Riparazione e manutenzione di armi, sistemi d'arma e munizioni	NO	NO	NO	NO	NO
33.11.04	Riparazione e manutenzione di casseforti, forzieri, porte metalliche blindate	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.05	Riparazione e manutenzione di armi bianche	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.06	Riparazione e manutenzione di container	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.07	Riparazione e manutenzione di carrelli per la spesa	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.09	Riparazione e manutenzione di altri prodotti in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.10	Riparazione e manutenzione di macchine di impiego generale	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.20	Riparazione e manutenzione di forni, fornaci e bruciatori	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.30	Riparazione e manutenzione di macchine e apparecchi di sollevamento e movimentazione (esclusi ascensori)	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.40	Riparazione e manutenzione di attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.51	Riparazione e manutenzione di macchine ed attrezzature per ufficio (esclusi computer, periferiche, fax)	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.52	Riparazione e manutenzione di bilance e macchine automatiche per la vendita e la distribuzione	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.53	Riparazione e manutenzione di macchine per le industrie chimiche, petrolchimiche e petrolifere	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.54	Riparazione e manutenzione di macchine per la dosatura, la confezione e l'imballaggio	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
33.12.55	Riparazione e manutenzione di estintori (inclusa la ricarica)	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.59	Riparazione e manutenzione di altre macchine di impiego generale nca	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.60	Riparazione e manutenzione di trattori agricoli	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.70	Riparazione e manutenzione di altre macchine per l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.91	Riparazione e manutenzione di parti intercambiabili per macchine utensili	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.92	Riparazione e manutenzione di giostrine, altalene, padiglioni da tiro al bersaglio ed altre attrezzature per parchi di divertimento	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.99	Riparazione e manutenzione di altre macchine per impieghi speciali nca (incluse le macchine utensili)	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.01	Riparazione e manutenzione di apparecchiature ottiche, fotografiche e cinematografiche (escluse videocamere)	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.02		NO	NO	NO	NO	NO
33.13.03	Riparazione e manutenzione di apparecchi elettromedicali, di materiale medico-chirurgico e veterinario, di apparecchi e strumenti per odontoiatria	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.04	Riparazione e manutenzione di apparati di distillazione per laboratori, di centrifughe per laboratori e di macchinari per pulizia ad ultrasuoni per laboratori	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.09	Riparazione e manutenzione di altre apparecchiature elettroniche (escluse quelle per le telecomunicazioni ed i computer)	NO	SI	NO	SI	NO
33.14.00	Riparazione e manutenzione di apparecchiature elettriche (esclusi gli elettrodomestici)	NO	SI	NO	SI	NO
33.14.01		NO	NO	NO	NO	NO
33.14.09		NO	NO	NO	NO	NO
33.15.00	Riparazione e manutenzione di navi commerciali e imbarcazioni da diporto (esclusi i loro motori)	NO	SI	NO	SI	NO
33.16.00	Riparazione e manutenzione di aeromobili e di veicoli spaziali	NO	SI	NO	SI	NO
33.17.00	Riparazione e manutenzione di materiale rotabile ferroviario, tranviario, filoviario e per metropolitane (esclusi i loro motori)	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.01	Riparazioni di pallets e contenitori in legno per trasporto	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.02	Riparazione di prodotti in gomma	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.03	Riparazione di articoli in vetro	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.04	Riparazioni di altri prodotti in legno nca	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.09	Riparazione di altre apparecchiature nca	NO	SI	NO	SI	NO

Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano						
Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
33.20.01	Installazione di motori, generatori e trasformatori elettrici; di apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell'elettricità (esclusa l'installazione all'interno degli edifici)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.02	Installazione di apparecchi elettrici ed elettronici per telecomunicazioni, di apparecchi trasmettenti radiotelevisivi, di impianti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (esclusa l'installazione all'interno degli edifici)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.03	Installazione di strumenti ed apparecchi di misurazione, controllo, prova, navigazione e simili (incluse le apparecchiature di controllo dei processi industriali)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.04	Installazione di cisterne, serbatoi e contenitori in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.05	Installazione di generatori di vapore (escluse le caldaie per il riscaldamento centrale ad acqua calda)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.06	Installazione di macchine per ufficio, di mainframe e computer simili	NO	SI	NO	SI	SI
33.20.07	Installazione di apparecchi medicali, di apparecchi e strumenti per odontoiatria	NO	SI	NO	SI	SI
33.20.08	Installazione di apparecchi elettromedicali	NO	SI	NO	SI	SI
33.20.09	Installazione di altre macchine ed apparecchiature industriali	NO	SI	NO	SI	NO





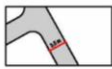


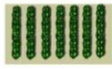

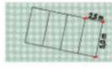
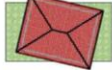
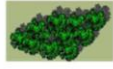
## ALLEGATO: indicazioni preliminari per la definizione delle modalità insediative compatibili.

COMPARTO ATTUATIVO P4 Via Foina



## COMPARTO ATTUATIVO P4 Via Foia

### LEGENDA

	Limite del comparto (mq 17.470)		Corso d'acqua da riqualificare e rinaturalizzare
	Punti di Accesso al comparto		Punti di accesso alla strada campestre di fruizione paesistica
	Viabilità privata (mq 1.895)		Strada campestre (pubblica) di fruizione all'ambito Alberato boscato (mq 767)
	Lotti fondiari (mq 5.377)		
	Verde privato -vigneto didattico- (mq 5.529)		
	Verde privato d'arredo (mq 619)		
	Parcheggi pubblici di cessione (mq 650 - n. 30)		
	Edifici residenziali uni-bifamiliari con massimo 2 piani fuori terra (mc 800)		
	Ambito Alberato boscato con funzione di risarcimento ambientale (mq 2.636)		

**N.B.**  
Le potenzialità insediative da "simulazione di fattibilità" derivano dal computo dei "volumi grafici dei moduli convenzionali utilizzati" per la restituzione della presente analisi.

**Le potenzialità insediative consentite sono dunque quelle derivanti dagli indici assegnati al comparto.**

#### POTENZIALITA' INSEDIATIVE E INDICI

a	Superficie territoriale	mq	17.470
b	Indice territoriale assegnato da PGT	mc/mq	0,25
c	Volume complessivo insediabile	mc	4.368
d	Abitanti teorici insediabili (175 mc/ab)	ab	25
e	Dotazioni (40 mq/ab)	mq	998
f	Dotazioni minime da reperire in loco (10 mq/ab)	mq	250

#### POTENZIALITA' INSEDIATIVE DA SIMULAZIONE DI FATTIBILITA'

Volume da planivolumetrico (simulazione con tipologie			
g	single e bifamiliari da circa 800 mc a blocco con 2 piani fuori terra	mc	4.000
h	Abitanti teorici insediabili (175 mc/ab)	ab	25
i	Dotazioni da reperire in loco (10 mq/ab)	mq	255
l	Dotazioni reperite	mq	415
	di cui a verde pubblico	mq	-
	di cui a parcheggio	mq	415
	Extradotazioni - verde alberato boscato	mq	3133
	Extradotazioni - "Strada campestre"	mq	929
m	Superficie fondiaria	mq	12.993
n	Indice fondiario derivato	mc/mq	0,3
o	Indice territoriale derivato	mc/mq	0,23