



# COMUNE DI PREDORE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

<b>COMMITTENTE</b>	COMUNE DI PREDORE P.zza Vittorio Veneto, 1 24060, Predore (BG)	
<b>PROGETTISTA</b>	Arch. Silvano Buzzi di <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI</b> 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00	<b>CONSULENTI / CO-PROGETTISTI</b>
		
RESP. di COMMESSA	C04	
COLLABORATORI	/	

<b>DOCUMENTO</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>			
<b>A 01 PdR</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>			
<b>00 - VAS</b>	<b>comparate</b>			
<b>r01</b>				
<b>COMMESSA</b>	<b>EMISSIONE</b>	<b>CLIENTE</b>	<b>INCARICO</b>	<b>REDAZIONE</b>
<b>U 704</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>E044</b>	<b>NOVEMBRE 2016</b>	VERIFICATO S01
				REDATTO C04
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 DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI				



---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

INDICE

Articolo	1 - Finalità delle norme	p. 3
Articolo	2 - Ambito d'applicazione della normativa del PdR	p. 3
Articolo	3 - Definizione delle categorie di attività costruttive	p. 3
Articolo	4 - Norme particolari per le ristrutturazioni	p. 4
Articolo	5 - Tutela e conservazione del verde e delle alberature	p. 5
Articolo	6 - Modalità d'attuazione del PdR	p. 6
Articolo	7 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	p. 7
Articolo	8 - Efficacia delle norme del PdR	p. 7
Articolo	9 - Fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore	p. 7
Articolo	10 - Indici e parametri	p. 22
Articolo	11 - Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici	p. 22
Articolo	12 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	p. 29
Articolo	13 - Dimensione minima degli alloggi	p. 30
Articolo	14 - Definizione degli indici	p. 30
Articolo	15 - Contributo dei privati nelle urbanizzazioni	p. 33
Articolo	16 - Usi del territorio e degli edifici	p. 34
Articolo	17 - Progetti di piani attuativi	p. 39
Articolo	18 - Norma finalizzata al risparmio energetico	p. 40
Articolo	19 - Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici	p. 48
Articolo	20 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale	p. 49
Articolo	21 - Disposizioni per i Nuclei d'Antica Formazione (NAF)	p. 50
Articolo	22 - (AdT) Ambiti di trasformazione	p. 69
Articolo	23 - (SP) Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo	p. 69
Articolo	24 - (SA) Aree di interesse storico-archeologico	p. 69
Articolo	25 - Ambiti territoriali sottoposti alla disciplina del PdR: disposizioni generali	p. 69
Articolo	26 - Parametri generali per gli interventi negli ambiti del PdR	p. 71
Articolo	27 - (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato	p. 74
Articolo	28 - (R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF	p. 77
Articolo	29 - (R3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica	p. 79
Articolo	30 - (R3b) Aree libere da edificare con destinazione residenziale	p. 82
Articolo	31 - (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere	p. 84
Articolo	32 - (AR) Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana	p. 86
Articolo	33 - (VUS) Verde urbano di salvaguardia	p. 89
Articolo	34 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale/industriale): norma generale	p. 91
Articolo	35 - (P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva	p. 93
Articolo	36 - (P3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere	p. 95
Articolo	37 - (CF) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale-florovivaistica	p. 97
Articolo	38 - (T1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera	p. 99
Articolo	39 - (CA1) Aziende ricettive all'aria aperta: campeggi	p. 101

Articolo	40	- (CA2) Aziende ricettive all'aria aperta: campeggi interessati da pianificazione attuativa in itinere	p.	104
Articolo	41	- (DC) Distributori di carburante	p.	107
Articolo	42	- Disposizioni generali per gli ambiti extraurbani	p.	109
Articolo	43	- (AAS) Aree agricole di salvaguardia	p.	114
Articolo	44	- (AS) Aree di salvaguardia	p.	117
Articolo	45	- (AM) Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica	p.	120
Articolo	46	- (ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	p.	121
Articolo	47	- Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità	p.	123
Articolo	48	- Aree di rispetto cimiteriale	p.	123
Articolo	49	- Aree di rispetto per captazione acque sorgive	p.	123
Articolo	50	- Elettrodotti ad alta tensione	p.	124
Articolo	51	- Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	p.	124
Articolo	52	- Piano di sviluppo aziendale	p.	125

I testi soppressi sono in ~~grassetto blu barrato~~ mentre i nuovi testi sono in **grassetto corsivo rosso**.

## **DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **ART. 1 FINALITA' DELLE NORME**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (PdR), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
  - a) della L 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m. e i.;
  - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
  - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
  - d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
  - e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i.;
  - f) della LR 28 novembre 2014 n. 31.**

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

1. Le norme del PdR e le relative tavole grafiche di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP) e delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico individuate e normate dal Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei permessi di costruire, convenzionati e non, ed alla presentazione di denunce d'inizio attività (DIA).
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente PdR ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.
4. Le opere di manutenzione straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dal successivo articolo 3, comma 6, lettere b) e c) delle presenti norme.

### **ART. 3 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE**

1. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo. Il concetto di ricostruzione è assimilabile alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo comma 8 del presente articolo.
2. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.  
Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera b) del DPR 380/01 e s. m. e i. gli ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari contenuti nella misura del 20% dei parametri preesistenti sono a titolo gratuito.
3. Per soprizzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse. Per l'applicazione delle presenti norme il concetto di riconversione è assimilabile ad interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso degli immobili.
5. Per manutenzione ordinaria s'intende il complesso degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
6. Per interventi di manutenzione straordinaria s'intende:
  - a) (per interventi ricompresi in ambiti territoriali caratterizzati da carenze urbanizzative) le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione

di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare; **gli interventi di manutenzione straordinaria, comportanti l'incremento di unità abitative, ricompresi in ambiti territoriali caratterizzati da insufficienza urbanizzativa sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato (PdCc) secondo le disposizioni contenute nei singoli ambiti territoriali;**

- b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
  - c) le opere e le modifiche di cui alla precedente lettera b), ivi compresa l'apertura di porte o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
7. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
8. Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
9. Per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti o di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
  - h) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.**
10. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, s'intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **ART. 4 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI**

1. In tutte le aree destinate all'edificazione (eccettuati i NAF, per i quali valgono le specifiche norme di attuazione allegata al PdR per farne parte integrante e sostanziale) e con esclusione altresì delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo art. 6 è sempre ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente art. 3, comma 8, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
  - a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni specifiche del PdR;
  - b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente.
2. Sono vietati i compensi dei parametri preesistenti, con particolare riferimento ai locali interrati, alle autorimesse esterne al fabbricato ed i locali accessori, nonché le parti chiaramente identificabili come sovrastrutture o superfetazioni.

## **ART. 5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE**

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale o mista, nel caso di nuove costruzioni **o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici**, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
4. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
  - a) di qualsiasi superficie pavimentata;
  - b) dei passaggi veicolari;
  - c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
  - d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito;
6. Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate.
7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
8. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze autoctone (secondo quanto previsto dallo studio agronomico comunale), eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi indicati dall'Amministrazione Comunale.
9. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
10. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali ad uso pubblico esistenti e di progetto.
11. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
12. I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
13. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
14. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
  - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
15. In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammessa la recinzione delle proprietà private mediante la posa in opera di piantini di metallo collegati da rete metallica o fili metallici (eccetto filo spinato e/o elettrificato). La rete metallica ovvero il primo filo metallico dal basso dovranno essere sollevati dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm. Tali recinzioni dovranno essere obbligatoriamente mascherate da siepi sempreverdi costituite da essenze arbustive autoctone previste dallo studio agronomico comunale. L'altezza delle recinzioni (comprese le siepi) potrà avere altezza non superiore a 1,20 m. Qualora specificate, valgono comunque le altezze degli specifici articoli degli ambiti di piano.  
In tutti i casi previsti dalle presenti norme, le siepi poste a cinta devono rispettare i parametri relativi all'altezza massima delle recinzioni.

## **ART. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Ai sensi della L 1150/42 e s.m. e i., della LR 12/05 e s.m. e i., nonché del DPR 380/01 e s. m. e i., il PdR viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:
  - a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti d'edifici residenziali, commerciali, direzionali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano attuativo;
  - b) in tutti gli ambiti identificati dagli elaborati grafici del PdR con apposita simbologia identificativa di piani attuativi, ovvero qualora gli specifici articoli normativi del PdR prevedano l'attuazione in subordine alla predisposizione di piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero o permessi di costruire convenzionati si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato;
  - c) i piani attuativi ricomprendenti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi che comportino limitazioni alla trasformazione urbanistica.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettere b) e c) delle presenti norme -, restauro, risanamento conservativo.
3. Per tutte le residue aree edificabili, la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di permessi di costruire (PdC), permessi di costruire convenzionati (PdCc) o denunce di inizio attività (DIA), nel rispetto delle prescrizioni particolari definite per ogni ambito.
4. Fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme, alle norme paesistiche allegare al PGT, alle norme particolari per l'attuazione nei NAF e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, dei beni culturali e del paesaggio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo alcuno i seguenti interventi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o, comunque, che non alterino la sagoma dell'edificio);
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con finalità geognostiche in aree esterne al centro edificato (escluse le attività di ricerca di idrocarburi);
  - d) opere di movimentazione terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) posa in opera di coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sprovviste di struttura (anche parzialmente) in muratura;
  - f) opere di cui al precedente articolo 3, comma 6, lettera c), delle presenti norme;
  - g) opere temporanee dirette a soddisfare obiettive e contingenti esigenze, da rimuoversi al cessare della necessità e, comunque, entro 90 giorni;
  - h) opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni (nel rispetto del rapporto di verde profondo), compresa la realizzazione di intercedepedini completamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i) (ad eccezione dei NAF) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio d'accumulo esterno;
  - l) attrezzatura di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
5. Degli interventi di cui alle lettere f), g), h), i), l) del precedente comma 4 deve essere, comunque, comunicato l'inizio lavori (anche per via telematica) al Comune allegando, nel caso, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa vigente in materia.
6. Gli interventi che incidono in modo permanente sugli edifici e sulle loro pertinenze (ed in particolare quanto riportato alle lettere h), i), l) del precedente comma 4) devono in ogni caso rispettare le prescrizioni paesistiche contenute nell'apparato normativo del PGT.
7. In caso di interventi di cui alla lettera h) del precedente comma 4 all'interno dei NAF devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle NTA di riferimento, soprattutto per quanto attiene all'uso dei materiali di arredo urbano e pavimentazione.
8. Per ciò che attiene agli interventi di cui alla lettera i) del precedente comma 4 si rimanda alle specifiche di cui al successivo articolo 18 relativamente alle specifiche per il posizionamento delle strutture tecnologiche.
9. Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 4 l'interessato deve provvedere (nei casi previsti dalla normativa vigente) alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34quinquies, comma 2, lettera b), del DL 4/06 (convertito con modificazioni dalla L 80/06).

**10. Ai sensi della Legge Regionale 7/2012, articolo 19, gli interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali, sono realizzati previa comunicazione al Comune ai sensi dell'articolo 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001.**

## **ART. 7 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'**

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdR hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **ART. 8 EFFICACIA DELLE NORME NEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui all'articolo 6 delle stesse, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

## **ART. 9 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE**

### **9.1 Fattibilità geologica per le azioni di piano**

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

### **9.2 Fattibilità geologica: norme geologiche di piano**

Per quanto riguarda il territorio di Predore, la specifica conoscenza dei caratteri del territorio porta ad escludere la presenza di aree classificate in classe di fattibilità 1.

#### **Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Si ritiene che per tutte le aree di Classe II sulle quali è prevista una consistente modificazione della destinazione d'uso o la costruzione di nuovi insediamenti, debbano essere richieste da parte dell'Amministrazione Comunale indagini geologiche-geotecniche ed eventualmente geofisiche con diversi livelli di approfondimento a seconda della situazione locale; l'indagine geologico-geotecnica sarà comunque obbligatoria nel caso di P.I.I., P.I.P., piani urbanistici particolareggiati o attuativi in genere, strade, insediamenti industriali, opere pubbliche.

Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con la geologia, con la geomorfologia e l'idrogeologia del sito oltre al buon governo delle acque di scorrimento superficiale; dovranno inoltre fornire la caratterizzazione sismica del sito, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica in materia.

Si dovranno valutare pertanto le interferenze prodotte da eventuali scavi e/o riporti nei confronti della stabilità locale e generale del pendio ed in relazione al grado di permeabilità dei terreni, dovranno essere opportunamente valutati e dimensionati i sistemi di drenaggio, di raccolta e di smaltimento delle acque superficiali, facendo attenzione ad evitare lo scarico nel sottosuolo di agenti inquinanti.

Le suddette indagini, sulla base dell'entità dell'intervento e a discrezione del professionista incaricato, potranno essere costituite o da una semplice relazione geologica o richiedere specifici approfondimenti geotecnici attraverso l'effettuazione di prove penetrometriche in sito, sondaggi diretti, indagini geofisiche, analisi geostrutturali degli ammassi rocciosi potenzialmente instabili, ecc.; l'area di studio si dovrà estendere per un intorno significativo rispetto all'intervento edificatorio proposto.

In ogni caso, anche per interventi di piccola entità, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la relazione geologica se riterrà che l'intervento possa interferire significativamente con edifici vicini o con le condizioni geologiche locali. In particolare si ritiene opportuno, per la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio, di mantenere una distanza di sicurezza di almeno 10 metri dal ciglio di scarpate morfologiche di qualsiasi origine se classificate in classe 3 ed almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in classe 4.

Nel caso di realizzazione di edifici in prossimità di cigli di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio. Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

### **Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni**

La Classe III comprende zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Il professionista dovrà, in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relative alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi, al fine di accertare la compatibilità tecnicoeconomica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto necessariamente subordinato alla realizzazione di indagini dettagliate finalizzate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi specifici di varia natura (geologici, geofisici, idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc.).

Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le necessarie opere di sistemazione ed eventualmente di bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione d'indagini mirate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica, idrogeologica o idraulica dell'area e di un suo immediato intorno. Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato attraverso l'effettuazione di approfonditi studi geologicogeotecnici, idrogeologici e l'esecuzione di campagne geognostiche, prove di laboratorio, verifiche di stabilità, etc.; dovranno inoltre fornire la caratterizzazione sismica del sito, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica in materia.

Nel caso di problematiche di tipo idraulico, gli studi saranno necessari non solo in corrispondenza dei principali corsi d'acqua, ma anche dei corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto. Il risultato delle indagini condotte dovrà valutare la compatibilità dell'intervento edificatorio e la portata massima che esso può avere in relazione alle caratteristiche del sito.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale. Pur tenendo conto del fatto che sarebbe opportuno limitare nuovi consistenti insediamenti nelle aree appartenenti alla Classe III, si ribadisce naturalmente che in questo caso le relazioni geologiche e geologico-tecniche andranno eseguite sui nuovi fabbricati singoli e su tutti quegli interventi che presentano un significativo impatto sul territorio (es. viabilità, reti tecnologiche, ecc.).

Anche in questo caso si ritiene opportuno, nel caso della realizzazione di qualsiasi edificio, di mantenere una distanza di sicurezza di almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in classe 4. Nel caso di realizzazione di edifici in

prossimità di un ciglio di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio. Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

Prescrizioni particolari:

- nelle aree indicate con il simbolo 3\*, oltre alle indicazioni sopra suggerite, dovranno essere anche verificate le reali condizioni del sito in rapporto al rischio di caduta massi dai versanti soprastanti, con opportune indagini e metodologie;
- nelle aree indicate con il simbolo 3\*\*, oltre alle indicazioni sopra suggerite, dovranno essere specificatamente eseguite indagini per la determinazione della reale consistenza dei terreni, del rischio di esondazione del lago in rapporto alle quote topografiche ed eventualmente il rischio di esondazione da parte delle valli confluenti nel lago.

Nei casi in cui nella Carta del dissesto con legenda uniformata PAI siano comprese aree che ricadono nella Classe III di fattibilità geologica, si rimanda per esse all'art. 9 delle N.d.A. del PAI: queste ultime verranno considerate prevalenti, nel caso fossero più restrittive, su quelle delle classi di fattibilità attribuite. Lo stralcio completo della normativa PAI citata è allegato alla presente relazione e ad esso si rimanda per qualsiasi approfondimento.

#### **Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni**

In questa classe ricadono tutte quelle aree per le quali la situazione di alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica della destinazione d'uso delle particelle. L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della l.r. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Nei casi in cui nella Carta del dissesto con legenda uniformata PAI siano comprese aree che ricadono nella Classe IV di fattibilità geologica, si rimanda per esse all'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

### **9.3 Aggiornamento della componente sismica dello studio geologico comunale**

La legge regionale 11 marzo 2005, n.12 “Legge per il governo del territorio” ha abrogato la precedente l.r. 24 novembre 1997 n° 41 e le relative d.g.r. applicative: le d.g.r. n. 5/36147 del 18 maggio 1993, n. 6/37918 del 6 agosto 1998 e n.7/6645 del 29 ottobre 2001, che hanno costituito, prima del 2005, gli indirizzi tecnici per gli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici generali dei comuni. La Regione Lombardia, in ottemperanza all'art. 57 della l.r. 12/2005, ha approvato, con d.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 “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. 11 marzo 2005, n. 12”, le nuove linee guida per la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale, a loro volta aggiornate con d.g.r. n. 7374 del 2008. I criteri contenuti nella d.g.r. perfezionano le precedenti direttive in materia, dettate dalle citate deliberazioni della Giunta Regionale e puntualizzano, in particolare, gli aspetti del rischio sismico, a seguito della nuova classificazione sismica del territorio nazionale secondo l'O.P.C.M. 3274 e secondo il d.m. 14 settembre 2005 “Norme tecniche per le costruzioni”. Antecedentemente al 1998 il territorio comunale di Predore (Bg), non era classificato come comune “sismico”, le successive revisioni operate dal G.d.L., nel 1998, ha inserito il territorio comunale in sismicità III; la recente O.P.C.M. 3274, ha confermato le revisioni, classificando il territorio comunale di Predore in Zona Sismica 3:

Codice Istat	Denominazione	Categoria secondo classificazione precedente (1988)	Categoria secondo la proposta Gdl 1998	Zona simica attuale
16174	Predore	N.C.	III	3

In base alla Classe Sismica del territorio comunale vengono attribuiti valori dell'accelerazione sismica attesa, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

zona	accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10 % in 50 anni [a <sub>g</sub> /g]	accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) [a <sub>g</sub> /g]
1	> 0,25	0,35
2	0,15-0,25	0,25
3	0,05-0,15	0,15
4	<0,05	0,05

La d.g.r. 8/1566 del 22/12/2005 e la successiva 7374/2008 stabiliscono che tutti i Comuni "sono tenuti ad aggiornare i propri studi geologici ai sensi della direttiva, relativamente alla componente sismica (in linea con le disposizioni nazionali introdotte dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, da cui scaturiscono le nuove classificazioni sismiche del territorio su base comunale).

Il presente documento si propone quindi quale aggiornamento dello Studio Geologico precedentemente redatto ai sensi della ex l.r. 41/97, relativamente alla componente sismica del territorio comunale di Predore, in ottemperanza alle nuove norme vigenti. Il presente documento e le cartografie allegate, che ne costituiscono parte integrante, aggiornano e completano a tutti gli effetti della norma, lo studio geologico a supporto della Variante Generale al Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi della l.r. n° 41/97 e della d.g.r. n° 7/6645.

Secondo la normativa nazionale e regionale, l'inserimento del Comune di Predore nell'elenco dei comuni classificati sismici, sebbene con basso grado di rischio, comporta "l'individuazione dal punto di vista geomorfologico e geotecnico delle aree passibili di amplificazione" sismica. Nonostante risalga al 1996, si ritiene che riferimento fondamentale, per qualsiasi approfondimento anche locale, sia lo studio "Determinazione del rischio sismico a fini urbanistici in Lombardia", giugno 1996, redatto a cura della Regione Lombardia, Servizio Geologico e C.N.R., oltre alla citata Ordinanza n. 3274 e relativi allegati. L'esame delle caratteristiche geologiche di larga sintesi mostra che sul territorio di Predore possono essere riconosciute - in generale - le seguenti litologie, per le quali lo studio della Regione Lombardia fornisce indicazioni in merito ai parametri utili per la valutazione del rischio sismico e dell'amplificazione sismica locale, da verificare anche in funzione delle caratteristiche geomorfologiche.

### 9.3.1 Zonazione sismica del territorio comunale

Lo studio per la zonazione sismica del territorio comunale, così come indicato nell'Allegato 5 della d.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 e s.m.i., prevede tre livelli di approfondimento con grado di dettaglio in ordine crescente. Le procedure da seguire ed i livelli di approfondimento da adottare sono riportati, in funzione della Zona sismica di appartenenza e della fase progettuale, nella seguente tabella:

Zona sismica	Livelli di approfondimento e fasi di applicazione		
	1° livello Fase pianificatoria	2° livello Fase pianificatoria	3° Livello Fase progettuale
2- 3	Obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 se interferenti con urbanizzato e urbanizzabile, ad esclusione delle aree inedificabili	Nelle aree indagate con il 2° livello quando Fa calcolato > valore di soglia comunale. Nelle zone PSL Z1, Z2 e Z5
4	Obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 solo per edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03)	Nelle aree indagate con il 2° livello quando Fa calcolato > valore di soglia comunale. Nelle zone PSL Z1, Z2 e Z5 per edifici strategici rilevanti

I primi due livelli sono obbligatori (con le opportune differenze in funzione della zona sismica di appartenenza,) in fase di pianificazione, mentre il terzo è obbligatorio in fase di progettazione sia quando con il 2° livello si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di amplificazione, sia per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione e contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse. Il livello 3° è obbligatorio anche nel caso in cui si stiano progettando costruzioni il cui uso prevede

affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

### 1° Livello

Il 1° livello si basa su un approccio qualitativo e comporta la redazione della carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL), direttamente derivata dai dati contenuti nelle carte di inquadramento geologico-geomorfologico del territorio comunale. La raccolta sistematica di osservazione sui diversi effetti prodotti dai terremoti in funzione di parametri geologici, topografici e geotecnici, ha permesso di definire un numero limitato di situazioni tipo (scenari di pericolosità sismica locale) in grado di determinare gli effetti sismici locali. Il metodo permette l'individuazione delle zone ove i diversi effetti prodotti dall'azione sismica sono, con buona attendibilità, prevedibili, sulla base di osservazioni geologiche e sulla raccolta dei dati disponibili per una determinata area (quali la cartografia topografica di dettaglio, la cartografia geologica e dei dissesti) e i risultati di indagini geognostiche, geofisiche e geotecniche già svolte, e che sono state oggetto di un'analisi mirata alla definizione delle condizioni locali (spessore delle coperture e condizioni stratigrafiche generali, posizione e regime della falda, proprietà indice, caratteristiche di consistenza, grado di sovraconsolidazione, plasticità e proprietà geotecniche nelle condizioni naturali, ecc.). Il 1° livello è obbligatorio per tutti i comuni ed è esteso a tutto il territorio comunale. Nel caso specifico, oltre alle conoscenze del territorio e alla mole di dati geotecnici e stratigrafici disponibili opportunamente elaborati, è stato possibile realizzare uno stendimento di sismica rifrazione con lo scopo di valutare l'andamento delle onde di taglio Vs nei primi trenta metri di superficie. Lo studio è consistito quindi nell'analisi dei dati esistenti già inseriti nella cartografia di analisi e inquadramento (carta geologica, carta geomorfologica, ecc. dello studio geologico a supporto del PRG) e nella redazione di un'apposita cartografia (a scala 1: 5.000), rappresentata dalla Carta della pericolosità sismica locale, derivata dalle precedenti carte di base, in cui viene riportata la perimetrazione areale delle diverse situazioni tipo, in grado di determinare gli effetti di amplificazione sismica locale. Gli scenari di pericolosità sismica locale proposti dalla normativa vigente, ed i relativi effetti, sono illustrati nella tabella sottostante:

<i>Sigla</i>	<i>SCENARIO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE</i>	<i>EFFETTI</i>
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	Cedimenti e/o liquefazioni
Z3a	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata con parete subverticale, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica)	Amplificazioni topografiche
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite - arrotondate	
Z4a	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)	
Z4d	Zone con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziali

Dal punto di vista degli scenari di pericolosità sismica locale, per il territorio comunale di Predore, sono stati considerati gli scenari riportati nella tabella seguente, in grado di rappresentare tutte le possibili condizioni potenzialmente in grado di determinare fenomeni di amplificazione, riconosciute sul territorio:

Sigla	Scenario pericolosità sismica locale	Effetti	Ambiti di applicazione
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità	Pareti rocciose a monte della litoranea e delle aree urbanizzate
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana	Instabilità	Pareti rocciose a monte della litoranea e delle aree urbanizzate
Z2	Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti e zone con depositi granulari fini saturi	Cedimenti e/o liquefazioni	Aree con possibile presenza di depositi di origine lacustre, a valle della ex Strada Statale
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite - arrotondate	Amplificazioni topografiche	Culminazioni di cresta nella parte più elevata del territorio
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre	Amplificazioni litologiche e geometriche	Area con presenza di sedimenti alluvionali/detritici da porre in relazione a conoidi alluvionali e falde di detrito in corrispondenza delle aree urbanizzate
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)		Aree con presenza di coltri moreniche lungo i versanti e nel fondovalle interno della Valle del Rino
Z4c	Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale		Aree con presenza di coltri eluvio-colluviali lungo i versanti e nel fondovalle interno della Valle del Rino

Gli aggiornamenti proposti e le relative cartografie di 2° livello, seguono i riferimenti normativi della Regione Lombardia che prevede i seguenti livelli di approfondimento:

Zona sismica	Livelli di approfondimento e fasi di applicazione		
	1° livello Fase pianificatoria	2° livello Fase pianificatoria	3° Livello Fase progettuale
2- 3	Obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 se interferenti con urbanizzato e urbanizzabile, ad esclusione delle aree inedificabili	Nelle aree indagate con il 2° livello quando Fa calcolato > valore di soglia comunale. Nelle zone PSL Z1, Z2 e Z5

Pertanto per i comuni in Zona Sismica 3, è obbligatorio il 1° Livello di approfondimento, mediante la predisposizione della Carta della Pericolosità Sismica Locale, estesa a tutto il territorio comunale.

Il 2° Livello è obbligatorio, in fase di pianificazione, solo per le Zone Z3 e Z4 e solo per le aree interferenti con il centro abitato e/o edificabili. Nel caso specifico di Predore il 2° Livello dovrebbe essere applicato sia alle Zone Z3 che Z4, purché interessino l'urbanizzato e/o il centro abitato. condizione che viene riconosciuta solo per le Zone Z4. Gli ambiti di cresta e cocuzzolo, sebbene presenti nell'ambito comunale, non interferiscono con significative aree edificate. La distribuzione geografica degli scenari suscettibili di amplificazioni litologiche/geometriche è evidenziata nella Carta della Pericolosità Sismica Locale. Essa rappresenta il riferimento per l'applicazione dei successivi livelli di approfondimento, in prima istanza relativi esclusivamente agli scenari Z3 e Z4, suscettibili di amplificazione sismica.

#### 9.4 - 2° Livello

Il 2° livello, implementato in presenza dello scenario Z4 (amplificazioni litologiche), si basa su metodi quantitativi semplificati, che prevedono il confronto tra un fattore di amplificazione sismica locale (Fa) e un valore soglia calcolato per ciascun comune. Amplificazione litologica (Scenari Z4) Per le procedure semplificate di questo livello è richiesta la conoscenza di alcuni parametri geofisici (andamento delle velocità delle onde di taglio (Vs) con la profondità; spessore e Vs di ogni unità geofisica) necessari alla definizione del modello geofisico del sottosuolo.

La procedura semplificata richiede la conoscenza dei seguenti parametri:

- litologia prevalente dei materiali presenti nel sito;
- stratigrafia del sito;
- andamento delle Vs con la profondità fino a valori pari o superiori a 800 m/s;
- spessore e velocità di ciascun strato;
- sezioni geologiche, conseguente modello geofisico - geotecnico ed identificazione dei punti rappresentativi sui quali effettuare l'analisi.

Sulla base di intervalli indicativi di alcuni parametri geotecnici, quali curva granulometrica, parametri indice, numero di colpi della prova SPT, si individua la litologia prevalente presente nel sito e per questa si sceglie la relativa scheda di valutazione di riferimento.

Una volta individuata la scheda di riferimento è necessario verificarne la validità in base all'andamento dei valori di Vs con la profondità; in particolare si è verificato l'andamento delle Vs con la profondità partendo dalla scheda tipo 1, nel caso in cui non fosse verificata la validità per valori di Vs inferiori ai 600 m/s si passerà all'utilizzo della scheda tipo 2.

All'interno della scheda di valutazione è stata scelta, in funzione della profondità e della velocità Vs dello strato superficiale, la curva più appropriata (indicata con il numero e il colore di riferimento) per la valutazione del valore di Fa nell'intervallo 0.1- 0.5 s (curva 1, curva 2 e curva 3 e relative formule) e nell'intervallo 0.5-1.5 s (unica curva e relativa formula), in base al valore del periodo proprio del sito T.

Il periodo proprio del sito T necessario per l'utilizzo della scheda di valutazione è calcolato considerando tutta la stratigrafia fino alla profondità in cui il valore della velocità Vs è uguale o superiore a 800 m/s ed utilizzando la seguente equazione:

$$T = \frac{4 \times \sum_{i=1}^n h_i}{\left( \frac{\sum_{i=1}^n Vs_i \times h_i}{\sum_{i=1}^n h_i} \right)}$$

ove hi e Vsi sono lo spessore e la velocità dello strato i-esimo del modello.

Il valore di Fa determinato è stato approssimato alla prima cifra decimale ed è utilizzato per valutare il grado di protezione raggiunto al sito dall'applicazione della normativa sismica vigente.

La valutazione del grado di protezione viene effettuata in termini di contenuti energetici, confrontando il valore di Fa ottenuto dalle schede di valutazione con un parametro di analogo significato calcolato per ciascun comune e valido per ciascuna zona sismica (zona 2, 3 e 4) e per le diverse categorie di suolo soggette ad amplificazioni litologiche (B, C, D ed E) e per i due intervalli di periodo 0.1-0.5 s e 0.5-1.5 s.

Il parametro calcolato per ciascun Comune della Regione Lombardia è riportato nella banca dati della Regione Lombardia e rappresenta il valore di soglia oltre il quale lo spettro proposto dalla normativa risulta insufficiente a tenere in considerazione la reale amplificazione presente nel sito.

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.1-0.5 s		Valori soglia			
COMUNE	Classificazione	B	C	D	E
Predore	3	1,5	1,9	2,3	2,0

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.5-1.5 s		Valori soglia			
COMUNE	Classificazione	B	C	D	E
Predore	3	1,7	2,4	4,3	3,1

La procedura prevede pertanto di valutare il valore di Fa con le schede di valutazione e di confrontarlo con il corrispondente valore di soglia, considerando una variabilità di  $\pm 0.1$  che tiene in conto la variabilità del valore di Fa ottenuto dalla procedura semplificata.

Si possono presentare quindi due situazioni:

- il valore di Fa è inferiore o uguale al valore di soglia corrispondente: la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa (classe di pericolosità H1);
- il valore di Fa è superiore al valore di soglia corrispondente: la normativa è insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) in fase di progettazione edilizia (classe di pericolosità H2).

Sulla scorta delle precedenti indicazioni, è stata condotta l'analisi dei dati litologici, stratigrafici e geofisici, disponibili per il territorio comunale di Predore, al fine di pervenire alla classificazione sismica dei terreni e per consentire le successive elaborazioni per definire i valori del fattore di amplificazione sismica locale Fa. Dall'analisi delle sezioni stratigrafiche disponibili per il territorio comunale, nonché dai dati forniti dalle indagini geotecniche in sito, messe a

disposizione dall'Amministrazione Comunale, è stato possibile stimare, attraverso metodi indiretti di conversione, la velocità delle onde S e sono stati ricavati gli andamenti principali dei depositi, che caratterizzano il sottosuolo indagato. La definizione delle Vs30 rappresenta il parametro fondamentale di ingresso per la determinazione del fattore di amplificazione secondo i diversi scenari. Per la ricostruzione della sezioni stratigrafiche del territorio comunale, come già ricordato, si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Amministrazione Comunale, relativi a numerose indagini geotecniche eseguite sul territorio, a supporto della realizzazione di opere edilizie, oltre alle dettagliate ricostruzioni stratigrafica disponibili nel precedente studio geologico. Se dal punto di vista topografico/morfologico, la situazione risulta abbastanza semplice, per necessità di sintesi si è dovuta operare una ulteriore semplificazione nell'individuazione delle tipologie morfologiche da inquadrare secondo gli scenari di pericolosità sismica locale. Sono state riconosciute zone di ciglio di scarpata/terrazzo e zone di creste rocciose/cocuzzolo con morfologie appuntite/arrotondate, così come individuato nella Carta della Pericolosità Sismica Locale, il cui impatto con l'abitato e le strutture antropiche risulta piuttosto modesto. Gli scenari litologici rappresentano invece un grado di maggiore complessità: l'ambito urbanizzato comunale poggia infatti su un substrato variamente organizzato che a partire dalla linea di riva lacustre, dove possono localmente prevalere depositi fini aventi scadenti caratteristiche litotecniche, si passa ai settori di raccordo con i versanti rocciosi più "montani", che si caratterizzano per litologie detritiche, alluvionali e/o glaciali e fluvio-glaciali con ghiaie, ciottoli e sabbia, fino alle più basse pendici rocciose. Localmente tali litologie si possono trovare in condizioni scadenti o comunque, per ciò che attiene alle litologie ghiaiose, scarsamente addensate. Dalle sezioni stratigrafiche/geotecniche ricavate e dalle relative correlazioni empiriche per la stima dei parametri geofisici, è stato ricavato il parametro Vs30 (velocità media nei primi 30 m di sottosuolo), variabile da 621 a circa 758 m/s, che colloca i terreni per la maggior parte nelle categorie tra B e D dei suoli di fondazione secondo la distinzione indicata dal O.P.C.M. 3274/03. La classe A può essere attribuita ai versanti rocciosi più elevati, mentre localmente peggiori possono essere i terreni prossimi al lago.

Classe	Descrizione
A	Formazioni litoidi o suoli omogenei molto rigidi caratterizzati da valori di Vs30 superiori a 800 m/s, comprendenti eventuali strati di alterazione superficiale di spessore massimo pari a 5 m.
B	Depositi di sabbie o ghiaie molto addensate o argille molto consistenti, con spessori di diverse decine di metri, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di Vs30, compresi fra 360 m/s e 800 m/s ( $N_{sp} > 50$ o coesione non drenata $> 250$ kPa).
C	Depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate o di argille di media consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di Vs30 compresi fra 180 e 360 m/s ( $15 < N_{sp} < 50$ , $70 < c_u < 250$ kPa).
D	Depositi di terreni granulari da sciolti a poco addensati oppure coesivi da poco a mediamente consistenti caratterizzati da valori di $V_{s30} < 180$ m/s ( $N_{sp} < 15$ , $c_u < 70$ kPa).
E	Profili di terreno costituiti da strati superficiali non litoidi (granulari o coesivi), con valori di Vs30 simili a quelli delle classi C o D e spessore compreso fra 5 e 20 m, giacenti su un substrato più rigido con $V_{s30} > 800$ m/s.

In generale il fenomeno dell'amplificazione sismica diventa più accentuato passando dalla classe A alla classe E. Sulla base delle informazioni raccolte, il territorio comunale di Predore è classificabile cautelativamente secondo tre diverse categorie: Classe B e C per alcuni settori del fondovalle e per la fascia pedemontana, corrispondenti alla maggior parte delle aree urbanizzate; Classe A e D per la rimanente porzione del territorio, nel primo caso nel settore montano e nel secondo caso lungo la sponda lacustre. Naturalmente tale classificazione è puramente indicativa e dovrà essere verificata puntualmente in corrispondenza di ogni situazione operativa.

#### **Caratterizzazione geotecnica qualitativa dei terreni ai fini sismici**

I dati stratigrafici, geotecniche e geofisici, in termini di valori di Vs, utilizzati nella procedura di 2° livello sono stati desunti principalmente dalle numerose stratigrafie di trincee esplorative/scavi eseguite sia sul territorio comunale di Predore, sia in comuni limitrofi, nonché sulla base di numerose indagini geotecniche in sito che hanno interessato gli orizzonti superficiali del suolo (indicativamente inferiori ai 10 m dap.c.). I dati geofisici sono invece stati ottenuti attraverso relazioni empiriche di correlazione con i dati stratigrafici e geotecniche, e attraverso indagini dirette. Il grado di attendibilità per ciascuna tipologia di dato utilizzato è rappresentato nella seguente tabella:

Dati	Attendibilità	Tipologia
Litologici	Bassa	Da bibliografia e/o dati di zone limitrofe
	Alta	Da prove di laboratorio su campioni e da prove in sito
Stratigrafici (spessori)	Bassa	Da bibliografia e/o dati di zone limitrofe
	Media	Da prove indirette (penetrometriche e/o geofisiche)
	Alta	Da indagini dirette (sondaggi/stratigrafie pozzi)
Geofisici (Vs)	Bassa	Da bibliografia e/o dati di zone limitrofe
	Media	Da prove indirette e relazioni empiriche
	Alta	Da prove dirette (sismica in foro o sismica superficiale)

L'analisi dei dati geotecnici e geofisici disponibili ha permesso di suddividere i depositi superficiali che ricadono nel territorio comunale in unità definite e di distinguere, al loro interno, litofacies omogenee dal punto di vista litologico. E' stato dunque possibile associare, sia pure in modo qualitativo, alcuni parametri geotecnici indicativi alle diverse litofacies operando una distinzione in 3 ambiti di seguito descritti:

Depositi di versante – depositi eluvio/colluviali - Si tratta di depositi costituiti da limi, argille e limi sabbiosi con matrice da sabbiosa a limoso sabbiosa, a comportamento coesivo, nel caso specifico derivanti in gran parte dall'alterazione di antichissimi depositi glaciali. Sono presenti su ampie superfici in corrispondenza del fondovalle e dei versanti più bassi della valle del Rino, a monte della soglia glaciale e fino alla testata. In generale possono essere ritenuti terreni di discreta qualità geotecnica, con valori di modulo elastico intermedi, anche se localmente possono presentare caratteristiche mediocri. Considerata la loro particolare collocazione, al di fuori delle aree urbanizzate, per tali sedimenti non sono possibili numerose correlazioni con i datistratigrafici/geofisici e sulla base di trincee esplorative, scassi stradali, scavi per fondazioni e indagini geotecniche in sito. Tali depositi, che poggiano alla base su ammassi rocciosi, sono caratterizzati per lo più da spessori variabili, con i valori più elevato lungo il fondovalle e via via minori passando a quote maggiori.

Depositi alluvionali/lacustri a granulometria fine - I depositi in questione vengono considerati una particolare categoria, caratterizzata da litotipi prevalentemente fini con matrice ghiaiosa, caratterizzati da scadenti proprietà geotecniche, coesioneintermedia e modulo elastico medio-basso. I depositi descritti possono essere ritrovati lungo la sponda del lago, orientativamente a valle della ex Strada Statale. Alla luce dei dati raccolti si è ritenuto indispensabile istituire una categoria a sé che possa distinguere tali livelli e la loro distribuzione areale con conseguenti riflessi nella classificazione dei suoli dal punto di vista sismico. Per tali livelli si è adottata una classificazione del suolo corrispondente alla categoria D.

Depositi alluvionali/detritici - I depositi superficiali, riferibili alle falde detritiche stabilizzate e ai conoidi alluvionali presenti sul territorio comunale rappresentano una importante porzione delle coltri terrigene quaternarie complessivamente individuabili sul territorio comunale, soprattutto perché posti quasi ovunque in corrispondenza delle principali aree urbanizzate; sono pertanto stati associati, anche per analogia nelle caratteristiche granulometriche e geotecniche, ai depositi detritici e di conoide. Sono terreni con componente clastica variabile, spesso prevalente, e una matrice a tessitura limosa e sabbiosa e, solo subordinatamente, argillosa. Si tratta di sedimenti dotati di buone proprietà meccaniche, dove in alcuni tratti la componente ghiaiosa è dominante. Sulla base delle indagini geotecniche disponibili è stato possibile procedere ad una correlazione con i dati geofisici attribuendo valori elevati sia per le Vs superficiali (mediamente attorno a 400 m/s), che per le Vs30 (comprese tra 530 e 740 m/s), tali da comportare l'attribuzione di tali terreni alla classe B dei suoli di fondazione, quella più elevata nell'ambito dei terreni non rocciosi.

Aree con ammassi rocciosi affioranti o sub affioranti - Le aree in questione sono caratterizzate da tipologie di suoli di fondazione compresi tra A e B. Il substrato presenta ammassi rocciosi localmente affioranti o sub-affioranti, obliterati da una copertura costituita da suoli di alterazione, coltri eluviali variamente organizzate e formazioni detritiche. Le interferenze con l'urbanizzato sono assai modeste.

## 2° LIVELLO determinazione di Fa (Fattore di amplificazione sismica locale)

Il 2° livello si applica a tutti gli scenari qualitativi suscettibili di amplificazioni sismiche (morfologiche Z3 e litologiche Z4) e per quanto attiene alla pianificazione, si applica, per comuni inseriti in Zona Sismica 3, ai soli ambiti interferenti con l'edificato e/o edificabile. Nel caso specifico le aree urbanizzate interferiscono pressoché esclusivamente con gli scenari Z4.

Area urbanizzata lungo la ex S.S. (centro edificato di Predore ed espansioni recenti)

La zona in esame è caratterizzata principalmente dalla presenza di terreni di detrito di falda ghiaioso-sabbiosi, terreni di conoide ghiaioso con ciottoli e terreni morenici densamente compattati. Sulla base dei dati disponibili, la stratigrafia dell'area in oggetto è verosimilmente data dalle seguenti tre unità litotecniche:

- Strato 1: livello superficiale avente uno spessore fino a circa 3 m.
- Strato 2: ghiaie in matrice limoso-sabbiosa sino alla profondità di circa 15 m

- Strato 3: Cappellaccio di alterazione – substrato resistente fra i 15 e i 30 metri  
Le Vs ottenute da lavori eseguiti in aree simili hanno dato i seguenti risultati:

	<b>Spessore (m)</b>	<b>Vs (m/s)</b>
Strato 1	3	200-400
Strato 2	12	400 - 800
Strato 3	2	800 - 1500

Sulla base della stratigrafia del territorio e dei valori di Vs ottenuti, l'area è classificabile nella categoria del suolo relativa al Profilo B "Depositi di sabbie o ghiaie molto addensate o argille molto consistenti, con spessori di diverse decine di metri, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di Vs30, compresi fra 360 m/s e 800 m/s (Nspt>50 o coesione non drenata >250 kPa)". Per effettuare il calcolo del Fattore di amplificazione delle aree, individuate come scenario di Pericolosità Sismica per la presenza di un conoide e di terreni limoso sabbiosi con ghiaie, è stato necessario scegliere la scheda di riferimento, fra quelle riportate nell'Allegato 5 dalla d.g.r. relative agli effetti litologici. Dopo averne verificato la validità in base all'andamento delle Vs con la profondità, è stato calcolato il valore del periodo proprio del sito T, utilizzando l'equazione proposta dalla normativa e considerando lo spessore di terreno oltre il quale la velocità Vs è uguale o superiore a 800 m/s:

$$T = \frac{4 \times \sum_{i=1}^n h_i}{\left( \frac{\sum_{i=1}^n Vs_i \times h_i}{\sum_{i=1}^n h_i} \right)}$$

il valore calcolato è variabile tra T= 0,16 s e T= 0,28 s in funzione del sito di riferimento.

E' stata poi scelta, all'interno della scheda di valutazione, la curva più appropriata, in funzione della profondità e della velocità delle Vs: nel caso in esame è stata scelta la curva 3 (blu). Considerando il periodo proprio del sito nell'intervallo 0,1-0,5 s (relativo a strutture basse, regolari e piuttosto rigide) dal grafico si ricava il Fattore di amplificazione sismica Fa = 1,40 nel caso più sfavorevole tra quelli ipotizzati. Confrontando il valore di Fa ottenuto con il corrispondente valore di soglia calcolato dalla Regione Lombardia per il Comune di Predore, per la categoria di suolo B e per l'intervallo di periodo 0,1-0,5 s, si osserva che il valore di Fa calcolato è uguale al Valore di soglia (pari a 1,5). Si verifica quindi che la normativa vigente potrebbe essere sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione sismica litologica.

### **Norme Tecniche di Attuazione relative agli aspetti sismici per le costruzioni sul territorio comunale di Predore – zona sismica 3**

Per il territorio comunale di Predore, relativamente all'urbanizzato di fondovalle, il confronto tra i valori di Fa ottenuti dalla valutazione di 2° livello ed i valori di soglia, per gli scenari Z4, adottando quanto previsto dall'Allegato 5 dei "Criteri ed Indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 12/2005", ha consentito di verificare che: i valori di Fa di sito non sono superiori a Fa soglia definito per il territorio in esame e per il tipo di suolo considerato, pertanto la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione del sito e quindi va applicato lo spettro previsto dalla normativa e la classe sismica attuale. In fase di progettazione si dovranno adottare i riferimenti normativi previsti per la Zona sismica 3 e si dovranno prevedere gli approfondimenti sismici di 2° livello, compresi gli edifici strategici e rilevanti così come individuati dal Decreto n. 19904 del 21 novembre 2003, al di fuori del centro abitato e delle perimetrazioni di cui alla carta di fattibilità geologica/sismica allegata:

Zona sismica	Livelli di approfondimento e fasi di applicazione		
	1° livello Fase pianificatoria	2° livello Fase pianificatoria	3° Livello Fase progettuale
2- 3	Obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 se interferenti con urbanizzato e urbanizzabile, ad esclusione delle aree inedificabili	Nelle aree indagate con il 2° livello quando Fa calcolato > valore di soglia comunale. Nelle zone PSL Z1, Z2 e Z5

Si evidenzia che sulla base dei risultati emersi per la valutazione degli effetti di sito di amplificazione sismica per tutte le condizioni geologiche e geomorfologiche considerate ed estrapolabili all'urbanizzato di Predore (applicazione del 2° Livello) sono emerse condizioni geologiche, strutturali e morfologiche che non comportino un incremento del rischio sismico, per gli ambiti compresi nella zona urbanizzata corrispondente allo scenario di pericolosità sismica Z4b. Per i terreni attribuiti allo scenario di pericolosità sismica Z2 dovranno invece essere adottate le procedure del livello superiore. Si ritiene che il grado di attendibilità delle valutazioni eseguite, sulla base di dati geotecnici disponibili, sia MEDIO, secondo le indicazioni per la valutazione del grado di giudizio previste dalla normativa. Su tutto il territorio comunale, come previsto dalla suindicata normativa antisismica (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri N. 3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"), si dovrà prevedere l'applicazione delle norme tecniche specifiche previste per la ZONA 3. In ogni caso, per ogni specifico intervento di nuova edificazione o di particolare complessità, dovrà essere determinata localmente la classificazione dei terreni ed il relativo fattore di amplificazione, da confrontare con i risultati delle presenti note generali. Costituiscono parte integrante del presente aggiornamento la Carta della Pericolosità Sismica Locale e la Carta di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano, con la sovrapposizione, con retino trasparente, della Pericolosità Sismica Locale. Si fa presente che tale sovrapposizione non comporta un cambio di classe di fattibilità (che rimane la stessa) ma fornisce indicazioni su dove poter utilizzare, infase di progettazione, lo spettro di risposta elastico previsto dal d.m. 14 settembre 2005.

## **9.4 Norme particolari per il reticolo idrico minore e principale**

### **9.4.1 – Premessa**

A seguito della DGR del 25 gennaio 2002 n°7/7868 la Regione Lombardia ha suddiviso il reticolo idrico regionale, distinguendolo in "principale", con indicazione dei corsi d'acqua che vi appartengono, e "minore". Con tale Deliberazione la Regione ha inoltre trasferito ai Comuni le funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore, come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000, determinando anche i canoni di regionali di polizia idraulica. Riferimento principale ed indispensabile per qualsiasi determinazione in merito è dunque la citata DGR del 25 gennaio 2002 n°7/7868 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato all'art. 3, comma 114 della l.r. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica", e successiva modifica di cui alla DGR 1 agosto 2003, n. 7/13950.

### **9.4.2 – Normativa di riferimento**

Le norme fondamentali che costituiscono il riferimento tuttora vigente per la regolamentazione delle attività di polizia idraulica sono: il r.d. n. 523/1904 (e in particolare gli artt. 96, 97, 98 e 59), il r.d. n.368/1904, il T.U. n.1775/1933, la L. 36/1994, la l.r. 1/2000, la d.g.r. n. 47310 del 22.12.1999, la d.g.r. n. 7/7868 del 25.01.2002, la d.g.r. n. 7/13950 del 01.08.2003. Per gli aspetti tecnici, dovranno essere seguite le direttive dell'Autorità di Bacino per il Fiume Po.

### **9.4.3 – Individuazione del reticolo minore**

In seguito alle citate disposizioni normative, il Comune è tenuto ad effettuare l'individuazione del reticolo idraulico minore e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e a dotarsi di norme per regolamentare l'attività di polizia idraulica. Gli elaborati costituenti lo studio per la determinazione del reticolo minore, delle fasce di rispetto e le norme connesse, e qualsiasi eventuale modifica successiva, dovranno essere oggetto di apposita variante allo strumento urbanistico.

### **9.4.4 – Criteri per la determinazione del reticolo minore**

La Regione Lombardia, con apposite disposizioni normative e tecniche, definisce i criteri per la determinazione del reticolo idrico minore e per la redazione delle norme di polizia idraulica. Tali criteri sono descritti nell'allegato B della d.g.r. n. 7/7868 e successive modifiche.

### **9.4.5 – Attività non consentite all'interno dell'alveo**

Negli alvei dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore, indicati nell'elenco allegato alla relazione generale (Allegato A) non sono consentiti i seguenti interventi:

- a) le coperture e tombinature dei corsi d'acqua di ogni grandezza e portata non inquadrabili fra i ponti e gli attraversamenti;
- b) le difese di sponda che comportino il restringimento della sezione dell'alveo;
- c) le nuove inalveazioni e le rettificazioni dell'alveo dei corsi d'acqua che non si rendano indispensabili per garantire la pubblica o privata incolumità;
- d) l'estirpazione sull'intera sezione fluviale della vegetazione riparia arbustiva e arborea che non si renda indispensabile per garantire la pubblica o privata incolumità ed il normale deflusso delle acque;
- e) l'asportazione di materiale inerte ad eccezione di interventi che si rendano necessari per la manutenzione e conservazione della sezione utile di deflusso e/o di interventi che abbiano lo scopo di eliminare eventuali cause di pregiudizio della funzionalità delle opere e delle infrastrutture, da effettuarsi a cura dei competenti uffici della Regione Lombardia.

#### **9.4.6 – Attività consentite all'interno dell'alveo**

All'interno dell'alveo potranno essere consentite le seguenti opere, previa autorizzazione secondo le modalità e gli elaborati previsti nell'allegato B e pagamento del canone di cui alla tabella allegata alla d.g.r. n. 7/13950 del 01.08.2003.

- a) interventi che non influiscano sul regime del corso d'acqua;
- b) le difese radenti, senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta e tali da permettere l'accesso al corso d'acqua
- c) muri spondali verticali e ad elevata pendenza possono essere consentiti solo all'interno di centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.
- d) gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete) con luce superiore a 6 m. Essi dovranno essere realizzati secondo le direttive dell'Autorità di Bacino di cui ai "Criteri per la valutazione delle compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b" e dunque accompagnati da adeguata relazione idraulica che preveda un franco di 1 metro tra l'intradosso e il pelo dell'acqua durante l'onda di piena.
- e) gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete) con luce inferiore a 6 m, accompagnati da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 m. Nel caso di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza possono essere assunti tempi di ritorno inferiori.

#### **9.4.7 – Disposizioni particolari per gli interventi consentiti in alveo**

- 1) In ogni caso, i manufatti di attraversamento comunque non dovranno:
  - restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso
  - avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna
  - comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.
- 2) Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione.
- 3) Gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

#### **9.4.8 – Fasce di rispetto**

Il R.D. n. 523 del 1904 stabilisce che per i corsi d'acqua pubblici, all'interno di ben definite fasce di rispetto, debbano essere indicate le attività vietate e quelle consentite previa autorizzazione o nulla osta idraulico. Tali fasce di rispetto debbono avere di norma ampiezza pari a 10 metri, misurata a partire *dal ciglio di sponda*, intesa quale "scarpata morfologica stabile" o dal piede esterno dell'argine.

#### **9.4.9 – Attività non consentite all'interno delle fasce di rispetto**

All'interno di tutte le aree perimetrate come fasce di rispetto nella cartografia allegata non sono ammessi di norma i seguenti interventi:

- a) interventi di nuova edificazione, pubblici e privati;
- b) interventi che comportino in via definitiva una trasformazione morfologica del terreno;
- c) depositi di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto ivi compresi i depositi di materiali derivanti dal trattamento di materiale di cave, nonché impianti di smaltimento dei rifiuti compresi gli stoccaggi provvisori.
- d) interventi che vadano ad occupare o ridurre le aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua
- e) in ogni caso non potranno essere consentite opere e movimenti di terra in una fascia inferiore a 10 m dal ciglio di sponda, intesa quale "scarpata morfologica stabile" o dal piede esterno dell'argine per consentire l'accessibilità al corso d'acqua.

L'ampiezza della fascia di rispetto potrà essere ridotta fino a non meno di 4 metri dal ciglio di sponda solo dopo opportuna verifica idraulica e solo all'interno del limite del centro storico e/o del centro abitato come individuato nello strumento urbanistico comunale, ai sensi della L. 865/71.

#### **9.4.10 – Attività consentite all'interno delle fasce di rispetto**

All'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore potranno essere consentite le seguenti opere, previa autorizzazione comunale, in seguito alla presentazione della documentazione tecnica richiesta nell'Allegato B.

a) gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici, nonché quelli volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio (tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva). Tali opere dovranno essere realizzate preferibilmente con metodi di ingegneria naturalistica e dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua;

b) per gli edifici presenti nelle fasce di rispetto di cui alle normative vigenti (lungo i corsi d'acqua normati dal r.d. n.523/1904 e dal t.u. n.1775/1933, inclusi negli elenchi previsti dalla legge o rappresentati sulle mappe catastali, e sul reticolo minore così come definito a partire dalla d.g.r. n.7/7868 del 25 gennaio 2002), gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31, legge n.457/78, nonché gli interventi di demolizione di edifici "fatiscenti" o "pericolanti", che ricadono nelle "fasce di rispetto", per i quali non sono però previste successive ricostruzioni;

c) le nuove opere di urbanizzazione primaria, di seguito elencate, con le relative limitazioni e prescrizioni:

- reti idriche interrate, incluse le strutture essenziali di emungimento e pompaggio massimamente contenute nei volumi fuori terra;
- fognature interrate;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica pubblica e privata,
- pubbliche illuminazioni, compreso l'ampliamento degli impianti esistenti;
- spazi di verde pubblico attrezzato;
- reti tecnologiche interrate;

#### **9.4.11 – Scarichi in corsi d'acqua**

Tra i compiti di polizia idraulica rientra anche l'autorizzazione allo scarico in corso d'acqua, sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate, previa presentazione della pratica all'Amministrazione Provinciale per l'ottenimento dell'autorizzazione suddetta in merito alla qualità delle acque, mediante relazione idraulica a firma di tecnico abilitato. Dovrà dunque essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

Secondo le normative regionali, si fissano i seguenti limiti di accettabilità di portata per scarichi che confluiscono direttamente nel lago d'Iseo:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali ed industriali;
- 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Nei restanti casi si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle Acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate addotte ai corsi d'acqua.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

#### **9.4.12 – Indirizzi per la corretta gestione del bacino idrografico**

In generale, al fine di consentire la conservazione dei suoli e l'aumento della loro capacità di ritenzione delle acque piovane, nel territorio dei bacini idrografici relativi al reticolo idrografico minore e principale, devono essere seguiti i seguenti indirizzi di corretta gestione.

a) Deve essere evitato il disboscamento, se non finalizzato ad una razionale coltura del bosco ed alla riqualificazione idrogeologica dei versanti.

b) Le superfici denudate o con vegetazione diradata, qualora non presentino qualità naturalistiche ed ecosistemiche di particolare rilevanza e non condizionino negativamente la stabilità del territorio, devono essere sottoposte a rivegetazione, mediante inerbimento, rimboschimento, etc. con essenze opportune, con particolare riferimento alla provenienza ed alle condizioni ecostazionali, graduando l'intervento in relazione ai fenomeni degradativi localmente in atto.

c) Nelle aree percorse da incendi boschivi devono essere approntate misure di contenimento dell'erosione del suolo, anche mediante l'utilizzo del materiale legnoso a terra e di quello ricavato dal taglio dei fusti in piedi gravemente compromessi e/o in precarie condizioni di stabilità.

d) Nei territori boscati in abbandono o nelle zone arbustive e prative un tempo coltivate, devono essere favoriti sistematici interventi di recupero qualitativo dell'ambiente mediante l'introduzione di specie arboree ed arbustive autoctone.

e) Devono essere promosse le attività dirette a mantenere efficiente la rete scolante generale (fossi, fosse, cunette stradali) e la viabilità minore (poderale, interpoderale, forestale, sentieri, mulattiere e carrarecce), che a tal fine deve essere dotata di cunette taglia acqua e di altre opere simili.

f) Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale; tali formazioni devono essere ricostituite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.

#### **9.4.13 – Indirizzi per la corretta gestione dei corsi d'acqua**

Negli alvei dei corsi d'acqua che costituiscono il reticolo idrografico minore valgono i seguenti indirizzi generali:

- a) La manutenzione ordinaria degli alvei dei corsi d'acqua deve assicurare principalmente il mantenimento, il più diversificato possibile, della struttura e della morfometria del corso d'acqua e della fascia di vegetazione riparia, favorendo la biodiversità, la diversificazione strutturale e le specie di origine autoctona.
- b) Al fine di riportare gli ambiti fluviali alle condizioni di diversità ecologica e di funzionalità di autodepurazione e conseguentemente sviluppare una coerente ed efficace tutela dell'ambiente fluviale e del paesaggio, le scelte progettuali degli interventi di manutenzione e di sistemazione idraulica degli alvei devono tenere conto degli impatti connessi alle varie tipologie di intervento sia di tipo strutturale che manutentorio.
- c) La realizzazione degli interventi di sistemazione è subordinata, per quanto possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, alla rinaturalizzazione degli alvei dei corsi d'acqua ed alla realizzazione di opere di ingegneria ambientale.
- d) La portata di piena da assumere nella progettazione relativa ad opere strutturali è quella con tempo di ritorno centennale (T=100).
- e) Le distanze dai corsi d'acqua si misurano dal ciglio superiore dell'alveo o dal piede arginale esterno ovvero dal limite catastale demaniale, se più esterno.

#### **9.4.14 – Valorizzazione degli ambiti fluviali**

Al fine di favorire lo sviluppo della vegetazione autoctona, di formare corridoi ecologici continui e stabili nel tempo e nello spazio, di incrementare l'ampiezza delle fasce tampone (filtrazione dei sedimenti, rimozione dei nutrienti e degli inquinanti d'origine diffusa) e di stabilizzare le sponde, nei corsi d'acqua che costituiscono il reticolo idrografico minore e principale, valgono le seguenti norme generali vincolanti.

- a) Deve essere promossa e/o mantenuta, dove ancora possibile, sia in sinistra che in destra idrografica, una fascia di vegetazione riparia comprendente specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone.
- b) Il taglio a raso della vegetazione è vietato, ad eccezione dei tratti di alveo che attraversano centri urbani o che siano interessati da attraversamenti e nei quali tale attività si renda indispensabile per garantire la pubblica e privata incolumità.

#### **9.4.15 – Canone regionale di polizia idraulica**

Per il calcolo dei canoni regionali di polizia idraulica il riferimento è la tabella di cui all'allegato C della DGR n. 7/13950 del 1 agosto 2003 ed eventuali aggiornamenti. I canoni saranno aggiornati ogni anno con delibera di Giunta Comunale in base all'indice ISTAT di variazione del costo della vita.

#### **9.4.16 – Ripristino di corsi d'acqua ove si sia accertata violazione di polizia idraulica**

In caso di accertamento di opere abusive o difformi dall'autorizzazione, verrà emanata Ordinanza Sindacale di ripristino o di diffida a procedere, ai sensi di quanto disposto dalla L. 47/85. Le sanzioni e/o l'eventuale autorizzazione in sanatoria verranno comminate sempre secondo le modalità espresse dalla Legge 47/85 e successive modificazioni.

#### **9.4.17 – Manutenzione del reticolo idrico minore**

Spetta al Comune il compito della manutenzione dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore.

Gli interventi di manutenzione del reticolo idrico minore a carico del Comune potranno orientativamente essere i seguenti:

##### *a) Interventi sugli alvei*

rimozione rifiuti solidi e taglio della vegetazione in alveo di ostacolo al deflusso regolare delle piene ripristino della sezione di deflusso dell'alveo con sistemazione in loco dei materiali litoidi di ostacolo al regolare deflusso ripristino sezione di deflusso in corrispondenza dei ponti e opere d'arte appartenenti alla Amministrazione Pubblica; per quanto riguarda i ponti e le opere private, la manutenzione è a carico dei concessionari rimozione dei depositi nelle opere idrauliche minori ripristino della funzionalità dei tratti tombati esistenti ed autorizzati interventi di sistemazione idraulico-forestale per il ripristino di condizioni di stabilità dell'alveo e delle sponde e di movimenti franosi o erosioni che potrebbero indurre condizioni di rischio idrogeologico, preferibilmente con interventi di ingegneria naturalistica restauro dell'ecosistema ripariale e rinaturazione delle sponde, compresa l'eventuale piantagione di specie autoctone rimozione di alberi pericolanti sui versanti o impluvi prospicienti il corso d'acqua principale oggetto di manutenzione · rimozione delle opere abusive e ripristino delle condizioni originarie dell'alveo nei casi in cui non venga dato corso ad eventuale ordinanza sindacale di ripristino a privati

##### *b) Interventi sulle opere di difesa idraulica*

manutenzione degli argini e delle opere accessorie mediante taglio della vegetazione sulle scarpate, ripresa di scoscendimenti delle sponde, ricarica di sommità arginale, conservazione e ripristino del paramento, manutenzione dei manufatti connessi e delle infiltrazioni che attraversano i corpi arginali · posa di diaframmi impermeabili lungo le arginature per contenere la linea di saturazione delle acque ed evitare la formazione di pericolosi sifonamenti e conseguenti cedimenti arginali · rinaturazione delle protezioni spondali (scogliere, gabbionate, etc.) con tecniche di ingegneria naturalistica ripristino dell'efficienza delle opere trasversali (briglie, salti di fondo, soglie) in dissesto; svuotamento periodico delle briglie selettive

## 9.4.18 – Interventi in aree demaniali

Eventuali richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore verranno recapitate all’Agenzia del Demanio competente per territorio; l’Amministrazione Comunale provvederà al nulla osta idraulica a supporto della richiesta. Secondo quanto previsto dal d.lgs. n. 52 del 11 maggio 1999, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere soggette a richiesta di sdemanializzazione.

### COMUNE DI PREDORE – Reticolo Idrico Minore

Codice per bacino	n.o progr. Comune	Bacino idrografico	n.o d'ord. asta torr.	Denominazione tratto	Foce o sbocco	Tratto classificato come secondario	note
1.1.1RIN	PRE01	RINO DI PREDORE	1	Loc. Nember de la Squadra	1.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 820	
1.1.2RIN	PRE02	RINO DI PREDORE	1	Loc. Nember de la Squadra	1.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 870	
1.1.3RIN	PRE03	RINO DI PREDORE	1	Loc. Nember de la Squadra	1.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 880	
1.1.4RIN	PRE04	RINO DI PREDORE	1	Loc. Nember de la Squadra	1.2.2RIN	Dallo sbocco a q. 890	
1.1.5RIN	PRE05	RINO DI PREDORE	1	Loc. Nember de la Squadra	1.2.2RIN	Dallo sbocco a q. 840	
1.2.1RIN	PRE06	RINO DI PREDORE	2	Loc. Nember de la Squadra	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 760	Conf. 1.1.2 - 1.1.3
1.2.2RIN	PRE07	RINO DI PREDORE	2	Loc. Nember de la Squadra	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 790	Conf. 1.1.4 - 1.1.5
1.1.6RIN	PRE08	RINO DI PREDORE	1	Loc. Nember de la Squadra	1.2.2 RIN	Dallo sbocco a q. 740	
2.1.1RIN	PRE09	RINO DI PREDORE	1	Valle Fantecolo	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 830	
5.1.1RIN	PRE10	RINO DI PREDORE	1	Valle Brusada	5.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 870	
5.1.2RIN	PRE11	RINO DI PREDORE	1	Valle Brusada	5.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 860	
5.1.3RIN	PRE12	RINO DI PREDORE	1	Valle Brusada	5.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 810	
5.2.1RIN	PRE13	RINO DI PREDORE	2	Valle Brusada	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 820	Conf. 5.1.1 - 5.1.2
3.1.1RIN	PRE14	RINO DI PREDORE	1	Loc. Colombera	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 750	
4.1.1RIN	PRE15	RINO DI PREDORE	1	Val Dudesi	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 860	
6.1.1RIN	PRE16	RINO DI PREDORE	1		RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 610	
7.1.1RIN	PRE17	RINO DI PREDORE	1	Valle del Locco	7.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 870	
7.1.2RIN	PRE18	RINO DI PREDORE	1	Valle del Locco	7.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 820	
7.2.1RIN	PRE19	RINO DI PREDORE	2	Valle del Locco	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 600	Conf. 7.1.1 - 7.1.2
8.1.3RIN	PRE20	RINO DI PREDORE	1	Valle alla Casa del Guida	8.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 690	
8.1.1RIN	PRE21	RINO DI PREDORE	1	Valle alla Casa del Guida	8.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 720	
8.1.2RIN	PRE22	RINO DI PREDORE	1	Valle alla Casa del Guida	8.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 690	
8.2.1RIN	PRE23	RINO DI PREDORE	2	Valle alla Casa del Guida	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 610	Conf. 8.1.1 - 8.1.2
9.1.1RIN	PRE24	RINO DI PREDORE	1	Loc. Piazzalunga	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 520	
10.1.1RIN	PRE25	RINO DI PREDORE	1		RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 520	
11.1.1RIN	PRE26	RINO DI PREDORE	1	Valle Morana	11.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 670	
11.1.2RIN	PRE27	RINO DI PREDORE	1	Valle Morana	11.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 690	

Codice per bacino	n.o progr. Comune	Bacino idrografico	n.o d'ord. asta torr.	Denominazione tratto	Foce o sbocco	Tratto classificato come secondario	note
11.2.1RIN	PRE28	RINO DI PREDORE	2	Valle Morana	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 610	Conf. 11.1.1 - 11.1.2
12.1.1RIN	PRE29	RINO DI PREDORE	1	Loc. Prada	12.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 580	
12.1.2RIN	PRE30	RINO DI PREDORE	1	Loc. Prada	12.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 530	
12.2.1RIN	PRE31	RINO DI PREDORE	2	Loc. Prada	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 500	Conf. 12.1.1 - 12.1.2
13.1.1RIN	PRE32	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 660	
13.1.2RIN	PRE33	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 640	
13.1.3RIN	PRE34	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 640	
13.1.4RIN	PRE35	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 610	
13.1.5RIN	PRE36	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 730	
13.1.6RIN	PRE37	RINO DI PREDORE	1	Valle del Pino Bodrio	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 800	
13.1.7RIN	PRE38	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 600	
13.1.8RIN	PRE39	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 610	
13.1.9RIN	PRE40	RINO DI PREDORE	1	Valle di Mojo	13.2.1RIN	Dallo sbocco a q. 530	
13.2.1RIN	PRE41	RINO DI PREDORE	2	Valle di Mojo	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 600	Conf. 13.1.1 - 13.1.2
14.1.1RIN	PRE42	RINO DI PREDORE	1	Pian del Cucco	RINO r.prin.	Dallo sbocco a q. 640	
15.1.1MUR	PRE43	MURADELLA	1	Bosco Coste	15.2.1MUR	Dallo sbocco a q. 860	
15.1.2MUR	PRE44	MURADELLA	1	Bosco Coste	15.2.1MUR	Dallo sbocco a q. 860	
15.1.3MUR	PRE45	MURADELLA	1	Bosco Coste	15.2.1MUR	Dallo sbocco a q. 770	
15.2.1MUR	PRE46	MURADELLA	2	S.Gregorio - Verasca - lago	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 740	Conf. 15.1.1 - 15.1.2
16.1.1ERT	PRE47	VAL DE LA ERT	1	Corno di Predore	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 790	
17.1.1FON	PRE48	VAL DE LE FONTANE	1	Corno di Predore	17.2.1FON	Dallo sbocco a q. 730	
17.1.2FON	PRE49	VAL DE LE FONTANE	1	Corno di Predore	17.2.1FON	Dallo sbocco a q. 680	
17.2.1FON	PRE50	VAL DE LE FONTANE	2	Corno di Predore	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 610	Conf. 17.1.1 - 17.1.2
18.1.1FOR	PRE51	VALLE FORNACE	1	Vasti	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 390	
19.1.1PLA	PRE52	VALLE PLANEZZO	1	Vasti	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 480	
20.1.1PER	PRE53	VALLE PERGOLE	1	Vasti	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 470	
21.1.1MAC	PRE54	VALLE MACLA	1	Vasti	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 520	
22.1.1TRO	PRE55	VALLE TROJANA	1	Vasti	22.2.1TRO	Dallo sbocco a q. 530	
22.1.2TRO	PRE56	VALLE TROJANA	1	Vasti	22.2.1TRO	Dallo sbocco a q. 530	
22.2.1TRO	PRE57	VALLE TROJANA	2	Vasti	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 370	Conf. 22.1.1 - 22.1.2

Codice per bacino	n.o progr. Comune	Bacino idrografico	n.o d'ord. asta torr.	Denominazione tratto	Foce o sbocco	Tratto classificato come secondario	note
24.1.1SGI	PRE58	VALLE S. GIORGIO	1	S. Giorgio	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 420	
23.1.1DUA	PRE59	VALLE DEL DUAGO	1	Corno Buco	23.2.1DUA	Dallo sbocco a q. 790	
23.1.2DUA	PRE60	VALLE DEL DUAGO	1		23.2.1DUA	Dallo sbocco a q. 480	
23.1.3DUA	PRE61	VALLE DEL DUAGO	1		23.2.1DUA	Dallo sbocco a q. 390	
23.2.1DUA	PRE62	VALLE DEL DUAGO	2		Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 360	Conf. 23.1.1 - 23.1.2
25.1.1COR	PRE63	VALLE DEL CORNO	1	Corno di Predore	Lago Iseo	Dallo sbocco a q. 650	

**RETICOLO IDRICO PRINCIPALE: BG148, torrente RINO: tutto il corso**

## ART. 10 INDICI E PARAMETRI

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

## ART. 11 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

### 11.1 Altezza dei fabbricati (H)

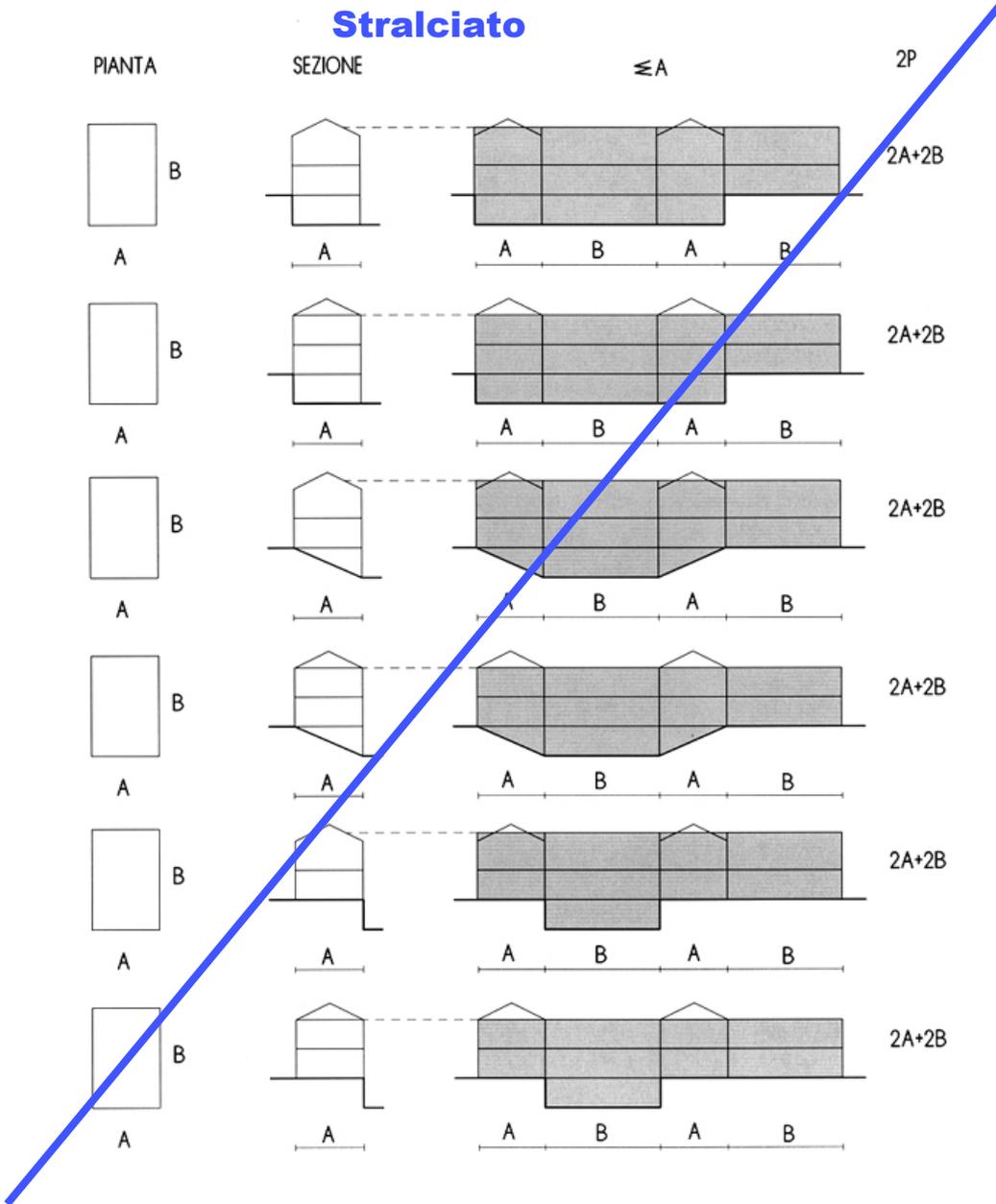
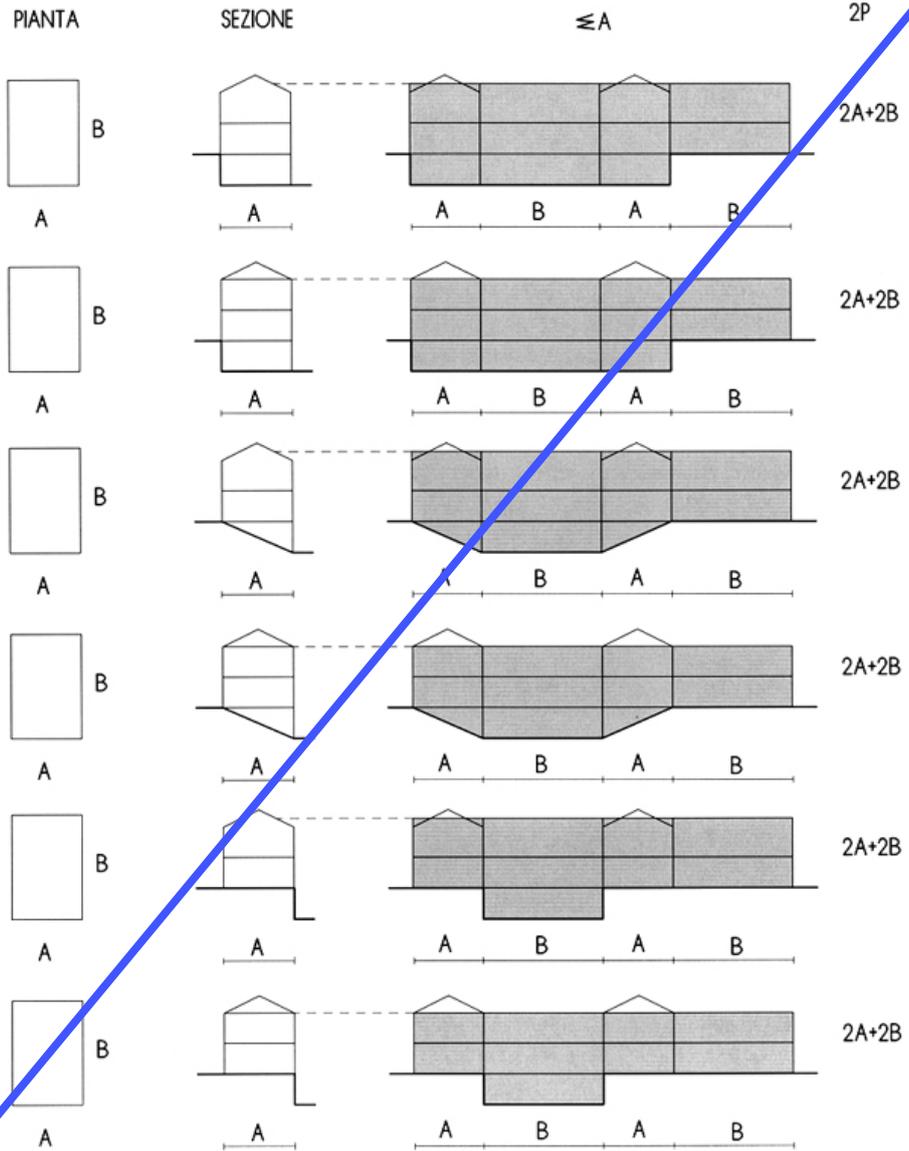
1. *L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso del piano naturale di campagna sia pubblico che privato rilevabile lungo il perimetro della superficie coperta come definito al punto 11.2, fino alla quota di imposta della copertura misurata sul filo esterno del fabbricato, o fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli.*
- 1.bis *L'andamento naturale del terreno potrà essere modificato, per determinare il piano naturale di campagna, realizzando sbancamenti non superiori a 2,50 m, e riporto di terreno fino ad un massimo di 1,00 m, formando raccordi inclinati con rapporto base-altezza di 3 a 1.*
- ~~2. Il piano naturale di campagna potrà, al fine di determinare il piano di progetto, essere modificato con un riporto di terra massimo di + 2,00 mt. a formazione di piani inclinati con rapporto altezza-base non superiore di 1/3 e non potrà comportare uno sbancamento superiore a 3,00 mt. Il piano di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato in sede di approvazione del piano stesso mediante l'individuazione di punto fisso a cui attribuire la quota 0,00. Tale quota di riferimento verrà utilizzata nella determinazione delle altezze massime consentite nelle singole zone.~~
2. *Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.*
- ~~3. Sono quindi espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna che superino le altezze stabilite nel comma precedente.~~
3. *Anche in assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna in sbancamento che superino l'altezza stabilita al comma 1 bis; i movimenti terra, nel rispetto del comma 1 bis del presente punto, potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.*
- ~~4. Al fine di definire la quota più bassa del terreno, ai sensi del comma 1, non si considerano:—  
a) le rampe e le corsie di accesso ai box o ai vani tecnici interrati a condizione che le rampe e le corsie di accesso non abbiano larghezza maggiore di mt. 6,00 salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei vigili del Fuoco;  
b) i cavedi di areazione e di illuminazione dei vani interrati di nuova costruzione, ai sensi del titolo III del regolamento d'igiene.~~
4. *Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna non si considerano:  
a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 5,00 m.  
b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.*
- ~~5. Ai fini della determinazione dell'altezza media viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani lo spessore effettivo.~~
5. *Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani l'effettivo spessore risultante dal progetto edilizio.*
- ~~6. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.~~
6. *L'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta ed il colmo delle falde qualora le falde del tetto:  
— siano impostate in gronda a più di 0,50 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;  
- siano impostate in gronda a più di 0,60 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;  
— abbiano pendenza superiore al 40%.  
- abbiano una altezza interna in colmo maggiore a 2.40m.*

*E' sufficiente anche solo una delle due caratteristiche sopra citate.*

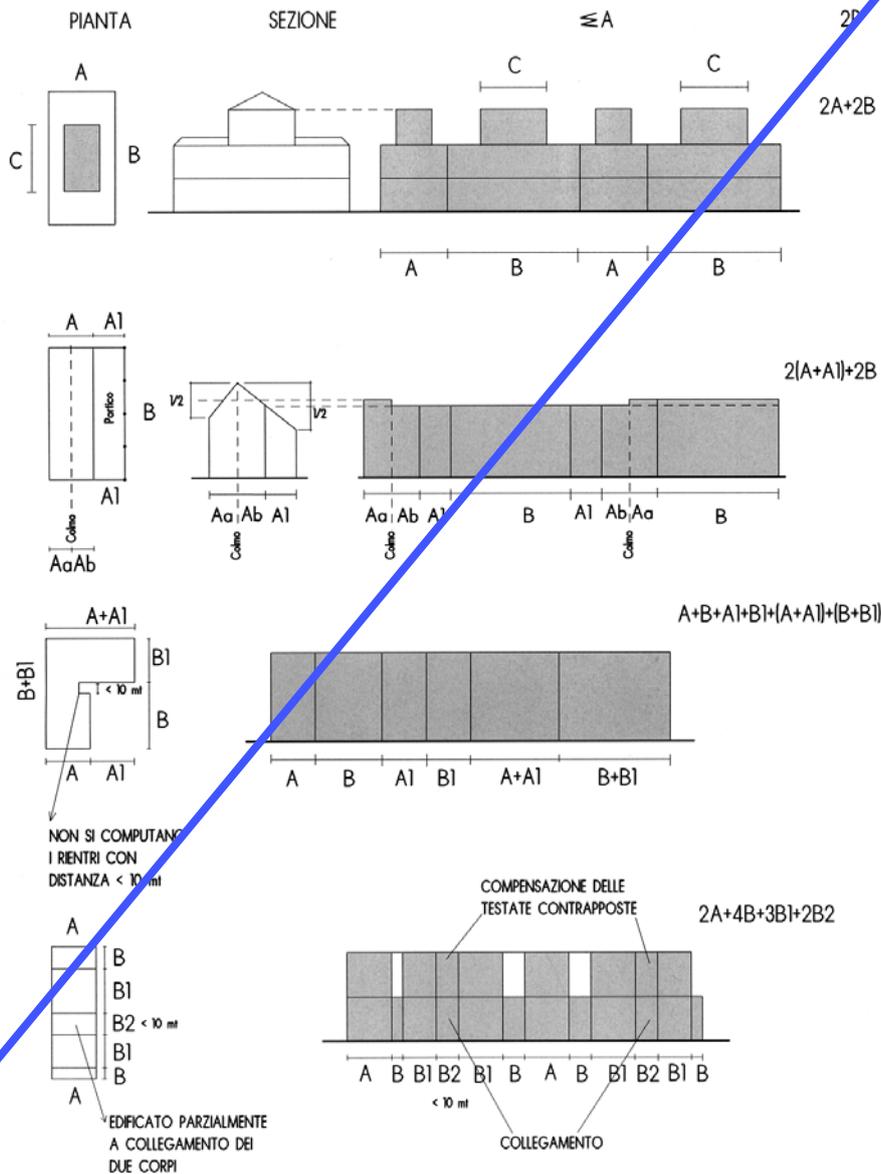
7. *Nel caso in cui l'altezza debba essere misurata in conformità a quanto disposto dal precedente comma 6, l'imposta della gronda su tutti i lati dell'edificio, non potrà superare tale altezza.*
8. *Si definisce abbaino la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aereoilluminanti del locale cui appartiene.  
Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza della superficie vetrata non potrà superare 1,20 m e l'altezza della superficie vetrata non potrà superare 1,50 m. le dimensioni dell'abbaino dovranno comunque essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aereoilluminanti. Il colmo dell'abbaino non potrà superare il colmo dell'edificio.  
Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico ed ambientale, previo espresso parere favorevole rilasciato dall'Commissione Paesaggio.  
In ogni caso non è consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestre continue.*
9. *In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito) ovvero nel caso di cui al comma 6, l'altezza va misurata all'intradosso dell'assito.*
10. *Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del PdR sono da intendersi quali altezze massime.*
11. *Negli edifici residenziali con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,10 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.*
- ~~8. L'altezza agli effetti del rispetto delle prescrizioni delle singole zone urbanistiche, delle distanze dai confini e dei distacchi dai fabbricati, è la media ponderale tra quelle misurate nelle singole porzioni di fabbricato di altezze diverse.~~
- ~~9. L'altezza media ponderale viene quindi determinata dal rapporto tra la sommatoria delle superfici delle varie facciate dell'edificio e il perimetro del poligono definito dalla superficie coperta ( $H_{media} = \frac{\sum A}{2p}$ ).~~
- ~~10. L'altezza massima di una qualsiasi porzione di fabbricato non può superare di oltre 1/3 l'altezza media ponderale prescritta sui singoli ambiti.~~
- ~~11. Per le costruzioni a terrazza o a gradoni, l'altezza media di ciascun fronte, può essere calcolata separatamente per ogni singolo "gradone" a condizione che la distanza in proiezione orizzontale tra un fronte e l'altro sia almeno di mt. 6,00.~~
- ~~12. Le costruzioni a terrazza o a gradoni non potranno in alcun caso superare il numero di tre gradoni.~~
- ~~13. Negli edifici con copertura piana, non si computano ai fini dell'altezza i parapetti opachi e i coronamenti che non superino 110 cm. dall'intradosso dell'ultimo solaio.~~
- ~~14. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.~~
15. *Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie in base alle **vigenti norme disposizioni** legislative in materia. Detti volumi debbono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.*
- ~~16. Non vengono computati, al fine dell'altezza media, gli spazi ricompresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la orditura strutturale principale dei capannoni produttivi fino ad una altezza massima di mt. 1,50~~
- ~~17. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radio-televisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.~~
- ~~18. Negli edifici con destinazione produttiva l'altezza va misurata all'intradosso della orditura strutturale principale.~~
13. *Le parabole non potranno superare la quota del colmo della copertura. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radiotelevisive e di radiofrequenza, di pubblica utilità, realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.*
19. *Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.*

Esemplificazione metodo di calcolo altezza media

**Stralciato**



# Stralciato



## 11.2 Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna come definito al punto 11.1.2 con esclusione di:

- piscine e vasche all'aperto;
- (esclusivamente per gli insediamenti produttivi) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 1,50 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq ciascuna; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata;
- scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;
- balconi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente.
- (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno; in caso tali manufatti superino la misura di 10,00 mq verrà computata l'intera superficie; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.

1. Per superficie coperta o copribile (SC) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna come definito al punto 11.1, comma 2, per gli ambiti ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC). Per gli ambiti extra-urbani, per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione, anche

**sottostante il piano di campagna come definito precedentemente, i cui locali abbiano un'altezza utile superiore a m. 2,50. Dal computo della superficie coperta (SC) sono esclusi:**

- a) piscine e vasche all'aperto;**
  - b) (esclusivamente per gli insediamenti produttivi) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 2,00 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauna; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata;**
  - c) scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;**
  - d) balconi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi comprese le pensiline aderenti all'edificio principale con sbalzi non superiori a 1,50 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente; tali sporti dovranno garantire una distanza dai confini di almeno 1,50 m;**
  - e) (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno; in caso tali manufatti superino la misura di 10,00 mq verrà computata l'intera superficie; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.**
2. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione (così come definiti dagli elaborati grafici del PdR), è consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
    - a) non abbiano altezza massima superiore a 2,50 m;
    - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
    - c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
    - d) abbiano la copertura realizzata con teli o cannuciate;
    - e) i pilastri del pergolato siano ad almeno 5,00 m dai confini di proprietà, salvo convenzione con la proprietà confinante;
    - f) non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.
  3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 100% della slp avente la destinazione sopra indicata e, comunque, fino ad un massimo di 150 mq. Tali strutture pertinenti ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo, ma dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metri 5,00, salvo convenzione con la proprietà confinante.
  4. E' consentita la realizzazione di gazebo in ferro esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
    - a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 m;
    - b) sia aperta su tutti i lati e coperta unicamente da teli;
    - c) la superficie di proiezione della struttura del gazebo non sia superiore a 9,00 mq;
    - d) la struttura sia posta ad almeno 1,50 m dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.

### **11.3 Volume**

1. Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 11.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva per ogni piano abitabile (o agibile per attività direzionali, commerciali e ricettive) e, comunque, per ogni piano fuori terra.  
Nella determinazione del volume viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.
  - 1. Per altezza di interpiano effettiva si intende la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio; per il piano terra è la distanza tra il piano naturale di campagna e il piano di calpestio del primo piano, salvo quanto previsto al successivo articolo 11.4, comma 2, lettera b). In caso di ultimo piano abitabile o agibile, l'altezza del piano deve essere misurata all'intradosso dell'ultimo solaio o conformemente al comma 6 del precedente punto 11.1.**

### **11.4 Superficie lorda di pavimento (slp)**

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature. Nella determinazione della slp viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:

- a) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative;
- b) le porzioni di fabbricato interrato e seminterrate, quest'ultime fino alla sporgenza massima di 1,00 m tra la quota naturale o di progetto del terreno ed il pavimento del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,50 m;
- c) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,50 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,50 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
- d) i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo non superiore a 1,50 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
- e) le scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;
- f) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
- g) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp del fabbricato con destinazione residenziale servito (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio), consentendo asservimenti volumetrici tra le unità immobiliari non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro;
- h) i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a 3,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
- i) i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.). Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona;
- j) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, per una slp massima di 10,00 mq cadauno. In caso tali manufatti superino i 10,00 mq verrà computata l'intera superficie.

**2. Nella determinazione della slp viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.**

### **11.5 Distacco fra gli edifici**

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.
2. Non sono considerati distacchi:
  - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
  - b) i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m;
  - c) le pensiline di servizio aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 1,50 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna;
  - d) le scale aperte di sicurezza.
3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,40 m.
5. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
6. Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

### **11.6 Distanza dai confini**

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 11.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo) comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le guardiole per il

custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.

2. Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m, le piscine (se realizzate a livello del piano naturale di campagna ovvero del piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo). Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 3,00 m, misurati dai bordi della vasca.
3. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) mantenimento del distacco tra gli edifici di cui al punto 11.5 del presente articolo;
  - b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.
4. Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

### **11.7 Arretramento dalle strade**

1. E' la distanza minima, misurata a raggio, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 1,50 m. Per le superfici edificate entro terra, non vengono considerate le autorimesse pertinenti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articolo 66 e seguenti. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati.
2. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico.
3. Le distanze minime previste per ciascun ambito in conformità al DPR 26 aprile 1993, n. 147, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del PdR, ovvero quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
4. Non sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le cabine elettriche.
5. Nella determinazione degli arretramenti viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

### **11.8 Superficie fondiaria (SF)**

1. Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura continua e contigua di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade non evidenziata con specifica rappresentazione grafica e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PdR o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra il volume ovvero la slp esistenti di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
2. In sede di rilascio del titolo abilitativo, possono essere computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS, che i proprietari cedono in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi d'interesse collettivo.
3. Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

### **11.9 Superficie territoriale (ST)**

1. Per superficie territoriale s'intende la superficie risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche del PdR.
2. A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche comprese nel perimetro, andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile, sia in termini volumetrici che in termini di slp.

### **11.10 Superficie utile (SU)**

1. La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, e s.m. e i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

## ART. 12 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 8, lettera a), delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, gli ambiti di seguito elencati:
  - a) ambiti di trasformazione di cui al DdP del PGT;
  - b) aree di interesse storico archeologico (articolo 24 NTA);
  - c) le aree libere da edificare di cui all'articolo 30 delle presenti norme;
  - d) gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa in itinere di cui all'articolo 31 delle presenti norme;
  - e) aree agricole di salvaguardia (articolo 43 NTA);
  - f) aree di salvaguardia (articolo 44 NTA);
  - g) aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (articolo 45 NTA);
  - h) ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (articolo 46 NTA);Per gli edifici appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle specifiche disposizioni di cui al successivo articolo 21.
4. Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici con funzione residenziale per almeno il 25% della slp complessiva:
  - a) esistenti alla data del 31/12/05;  
ovvero:
  - b) assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31/12/05 ovvero sulla base di denunce d'inizio attività presentate entro il 01/12/05; non sono considerati tali gli edifici che saranno oggetto di totale demolizione e ricostruzione contestuali all'utilizzo d'eventuali ampliamenti consentiti dalle presenti norme;  
ovvero:
  - c) realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31/12/05 ovvero sulla base di denunce d'inizio attività presentate successivamente al 01/12/05 decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità (anche per silenzio assenso);  
ovvero:
  - d) serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria, ovvero in presenza d'impegno a realizzare le stesse contestualmente alla realizzazione dell'intervento ed entro la data di fine lavori;
  - e) purché sia garantita, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di 2,40 m calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto avente altezza superiore a 1,50 m per la relativa superficie;
  - f) nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui al vigente regolamento igienico-sanitario;
  - g) nel rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio, con riferimento alle vigenti disposizioni in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - h) esclusivamente nei casi in cui il progetto preveda idonee opere d'isolamento termico conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché nelle normative regionali e nazionali.
5. Salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi.
6. Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle presenti norme ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 4, lettera e) del presente articolo gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde **conformemente a quanto disposto dall'articolo 9 della Legge Regionale 4/2012; anche nei casi in cui i limiti posti dalla medesima Legge Regionale 4/2012 e dalla disciplina specifica degli ambiti non consentano modificazioni delle altezze di colmo e gronda, la vigente normativa regionale in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti potrà comunque essere applicata senza che l'intervento comporti il soprizzo delle coperture esistenti. In ogni caso dovrà essere rispettato il distacco tra gli edifici come normato al precedente punto 10.5.** Rispetto alle altezze massime prescritte per ogni ambito è consentita una tolleranza di + 0,50 m al fine di adeguare le caratteristiche del sottotetto prevista al comma 4, lettera e); **devrà comunque essere rispettato il distacco tra gli edifici come normato al precedente articolo 11.5.**
7. Gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale. Il giudizio è reso dalla commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 della LR 12/05 e s. m. e i. entro il termine perentorio di 60 giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.

8. Qualora gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, è fatto obbligo il reperimento di parcheggi pertinenziali ai sensi della LR 12/05 e s. m. e i., articolo 66 e seguenti, nel rispetto del parametro quantitativo minimo di 1,00 mq ogni 10,00 mc di volumetria resa abitabile e, comunque, non dovrà essere superata la superficie di 25,00 mq ogni nuova unità immobiliare.
9. Per i parcheggi pertinenziali di cui al precedente comma deve essere garantito il rapporto di pertinenza mediante trascrizione di atto da registrarsi nei registri immobiliari.
10. Nei nuclei di antica formazione qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire quanto stabilito nella misura minima dal precedente comma 8, gli interventi edilizi volti al recupero dei sottotetti sono consentiti previo versamento a favore del Comune della somma pari al costo di base di costruzione per metro quadro di spazi a parcheggio da reperire, salvo quanto stabilito dall'articolo 64, comma 4, LR 12/05 e s. m. e i..
11. I volumi di sottotetto già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e s. m. e i. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
12. Gli interventi di cui al presente articolo sono vincolati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al versamento dei contributi per costi di costruzione.

## **ART. 13 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici (comprese le opere di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti) con destinazione - anche parzialmente - residenziale dovrà garantire una quota (da calcolarsi sull'intero edificio) di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 50,00 mq.
  2. In attuazione di titolo abilitativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, dovrà essere garantita nel 70% del numero delle unità abitative previste (il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori).  
La presente norma non si applica:
    - a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
    - b) per interventi di ristrutturazione o ampliamento d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero complessivo d'unità abitative non superiore a tre.
  3. La superficie utile di cui al precedente comma 1 sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e s.m. e i. e alla legislazione regionale vigente.
- 3. Nel caso in cui in applicazione delle disposizioni previste ai precedenti commi la volumetria concessa per le nuove costruzioni residenziali nei lotti liberi non consenta di raggiungere la superficie minima necessaria per soddisfare alla dimensione minima di un alloggio, così come disciplinata al precedente comma 1, tale parametro si intende implicitamente derogabile.**

## **ART. 14 DEFINIZIONE DEGLI INDICI**

### **14.1 Indice territoriale (IT)**

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale (come definita ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.9) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto (definito ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.3).
2. L'indice si applica:
  - a) nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo;
  - b) nei casi in cui l'intervento edilizio sia autorizzabile con permesso di costruire convenzionato.

### **14.2 Indice fondiario (IF)**

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.3).
2. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
3. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nel precedente articolo 11, punto 11.3.
4. Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero 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 dei nuovi volumi da realizzare.

#### **14.3 Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente**

1. E' il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile aggiuntivo al valore del volume edificato preesistente. L'indice fondiario aggiuntivo è un parametro fisso ed indipendente dalla quantità e destinazione d'uso dell'edificato preesistente sul lotto alla data di adozione delle presenti norme.

#### **14.4 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

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

#### **14.5 Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

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

#### **14.6 Indice o rapporto di copertura (RC)**

1. E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.
2. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che s'intende conservare.

#### **14.7 Volume predeterminato**

1. E' il valore assoluto di volume, come definito all'art. 11, punto 11.3, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

#### **14.8 Utilizzazione predeterminata**

1. E' il valore assoluto di slp, come definita all'articolo 11, punto 11.4, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto.
2. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

#### **14.9 Copertura predeterminata**

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita all'articolo 11, punto 11.2, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

#### **14.10 Incremento nei lotti saturi**

1. Si intendono saturi i lotti in cui il rapporto fra i valori edificati (volume, slp, SC) e la superficie fondiaria determina un indice maggiore o uguale a quello definito per l'ambito di piano.
2. Nel caso gli indici prevedano pluralità di parametri di incremento nei lotti saturi (volume, slp, SC) l'intervento d'ampliamento deve rispettare il limite massimo di tutte le percentuali di maggiorazione.

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

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - g) pubblica illuminazione;
  - h) spazi di verde attrezzato.
2. Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o cedute alla Pubblica Amministrazione, potranno essere gravate da servitù prediali.

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

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese e altri edifici religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
  - j) cimiteri.

#### **14.13 Volumi di edifici di carattere produttivo**

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

#### **14.14 Permesso di costruire convenzionato (PdCc)**

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PdR ai sensi del DPR 380/01, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10 e 36, comma 2, della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e s. m. e i..
3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.
4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scomputarsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, in presenza degli indirizzi di cui al precedente comma 3 forniti dall'Amministrazione Comunale, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

#### **14.15 Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89**

~~1. L'articolo 9 della L 122/89 (autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici), fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicato esclusivamente per gli immobili, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti.~~

- 1. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/1989, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti Norme, potrà essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'articolo 69, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i..**
- 2. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti idonei spazi di parcheggio dei veicoli ed autorimesse a norma di legge e dovranno essere realizzate sempre entro terra, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.**
- 3. In caso di edifici esistenti, fermo restando quanto detto al precedente comma, le autorimesse potranno essere costruite fuori terra fino ad un massimo di 1,00 mq / 10,00 mc lordi per unità immobiliare, con altezza massima all'intradosso di copertura non superiore a 2,20 m.**

4. *In tutte le zone residenziali, con esclusione di quelli di trasformazione/nuova espansione, per le autorimesse pertinenziali è ammessa la costruzione a confine, secondo i disposti dell'articolo 11.6, a condizione che la loro altezza (H) non sia superiore all'intradosso a 2,20 m e cieche sui lati a confine.*
5. *Di conseguenza, in caso di autorimesse fuori terra, la volumetria necessaria alla loro costruzione dovrà assorbire e sostituire quella eventualmente esistente sul lotto sotto forma di baracche o di edifici o manufatti autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscano fattore di disordine dell'area.*
6. *Tali costruzioni dovranno essere accompagnate agli edifici principali oppure realizzate a confine anche in aderenza ad altri fabbricati accessori esistenti su fondi contermini, purché distanti almeno 10,00 m dalle pareti finestrate delle proprietà confinanti.*
7. *La costruzione di autorimesse se collocate a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico e/o se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.*

#### **14.15 Valori/parametri preesistenti**

1. *Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e/o parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati alla data di adozione delle presenti Norme.*
2. *Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezza massima, slp complessiva (o volume, esclusivamente nel caso di edifici o locali residenziali) e/o superficie coperta dell'edificio rilevato alla data d'adozione delle presenti Norme.*

### **ART. 15 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI**

#### **15.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire**

1. *Ai sensi dell'articolo 12 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001*, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflussi 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.
3. Quanto di cui ai precedenti commi è da intendersi prescrittivo salvo dimostrata ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

#### **15.2 Definizione di grave insufficienza urbanizzativa**

1. Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:
  - a) acquedotto;
  - b) fognatura;
  - c) rete energia elettrica;
  - d) rete del gas.

#### **15.3 Grave insufficienza della rete stradale**

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

## **ART. 16 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI**

### **16.1 Usi del territorio**

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

### **16.2 Destinazioni**

1. Per usi o destinazioni esistenti, s'intendono quelli cui sono adibiti i complessi edilizi con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del piano, per gli edifici che non siano stati oggetto di titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. Per gli edifici non accatastrati dovrà essere prodotta un'autocertificazione da parte del proprietario attestante le destinazioni d'uso.

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

#### 1. RESIDENZA

##### 1a: residenza extra agricola

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

##### 1b: residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Tale qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle aree agricole ovvero agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione d'edifici a destinazione agricola produttiva. La slp di ciascuna residenza non potrà superare i 200,00 mq e dovrà rispettare i disposti di cui all'articolo 9 del DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella L 26 febbraio 1994, n. 133, e s.m. e i..

##### 1c: residenza extra agricola in aree agricole, etc

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola (semplice o di salvaguardia, ovvero in area di salvaguardia e – comunque – nelle aree extraurbane appositamente previste dalle tavole grafiche del PGT), ma espressamente riconosciuto come non adibito all'uso agricolo.

##### 1d: residenza di servizio

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

##### 1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

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

#### 2. TURISMO

##### 2a: alberghi (hotel)

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. Le aziende alberghiere si definiscono alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere. Con la destinazione 2a le presenti norme – ai sensi della LR 15/07 – assimilano le seguenti sottocategorie.

- Villaggio albergo  
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.
- Albergo meubl  (o garni)  
Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.
- Albergo – dimora storica  
Albergo la cui attivit  si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).
- Albergo – centro benessere

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 (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).

#### 2b: residenze turistico-alberghiere (RTA)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono residenze turistico-alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina. Per le residenze turistico alberghiere la durata del periodo di permanenza non può essere inferiore a sette giorni.

#### 2c: motel

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% 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.

#### 2d: villaggi turistici

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

#### 2e: campeggi

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I campeggi all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

#### 2f: aree di sosta

Aziende ricettive all'aria aperta riservate esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzate dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada. La sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

Ai sensi della LR 15/07 rientrano fra le attività ricettive non alberghiere le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast.

Si intendono per case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale (ovvero qualora il soggetto abbia la disponibilità, anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale) ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari. Le case ed appartamenti per vacanze devono rispettare quanto disposto dall'articolo 44 della LR 15/07.

L'utilizzo di case ed appartamenti per vacanze secondo le modalità previste dalla LR 15/07 non comporta modifica di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici.

Si intendono per bed & breakfast le attività di carattere saltuario svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione. Per l'esercizio dell'attività devono essere rispettate, in particolare, le prescrizioni di cui all'articolo 45 della LR 15/07.

Le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione esclusivamente residenziale urbanisticamente conformi alle previsioni di piano (ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone).

Tali attività ricettive non alberghiere sono intraprese previa denuncia di inizio di attività, ai sensi dell'articolo 19 della L 241/90. Il loro esercizio è subordinato all'ottemperanza di quanto disposto dalla sezione VI del titolo III, capo I, della LR 15/07.

### 3. DIREZIONALE

#### 3a: complessi per uffici

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

### 3b: studi professionali

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

### 3c: uffici complementari ad altre attività

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

## 4. COMMERCIALE

### 4a: esercizi di vicinato

1. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a:
  - a) 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti.
2. I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e s. m. e i., ad esclusione di quanto compreso nei Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva, così come delimitati dal PdR. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
  - a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 3.000,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
  - b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi privati per un minimo di 10 posti auto;
  - c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente;
  - d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 15.000 abitanti.

### 4b: media distribuzione di vendita

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

### 4c: grande distribuzione di vendita

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

### 4d: centro commerciale

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

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

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

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

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

#### 4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche

~~La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobiliifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della slp (qualora questa non sia superiore a 1.500 mq) e nella misura di 1/4 della slp, qualora questa sia superiore ai predetti limiti.~~

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

#### 4f: pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. Sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Rientrano altresì nella categoria quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene congiuntamente con attività d'intrattenimento e svago con funzione accessoria (sale da ballo, da giuoco, etc., annesse ad esercizi pubblici fra quelli elencati precedentemente).

#### 4g: distributori di carburante

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

### 5. PRODUTTIVO

#### 5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva collocati in area agricola, anche di salvaguardia paesistica e/o ambientale, ma espressamente riconosciuti come non adibiti all'uso agricolo.

#### 5b: artigianato di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome incompatibili con le caratteristiche di decoro dei NAF e dei quartieri residenziali esterni.

**Rientrano nell'artigianato di servizio attività come palestre private, centri estetici, attività funebri, etc.. I soggetti autorizzati allo svolgimento di attività funebri possono realizzare e gestire servizi propri per il commiato; le sale di commiato non possono essere collocate negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale e nei NAF individuati dal PdR, fatte salve le attività autorizzate esistenti alla data di adozione delle presenti Norme; rimangono fatti salvi inoltre i criteri di esclusione di cui all'articolo 42, comma 4, del Regolamento Regionale 6 del 09/09/2004 e s. m. e i..**

#### 5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano

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

#### 5d: artigianato e industria

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

**Comprende le attività di commercio all'ingrosso esclusivo, privo cioè di qualsiasi attività di vendita al dettaglio. Sono comprese altresì le attività di magazzino per la vendita al dettaglio a domicilio e online, in ogni caso privi di spazi di vendita diretta. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del Decreto Legislativo 114/1998, per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione**

#### 5e: depositi a cielo aperto

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

### 6. AGRICOLO

#### 6a: depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

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

#### 6b: allevamenti zootecnici famigliari

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

#### 6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

- a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.000,00 q;
- e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.

#### 6d: allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6c

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

#### 6d: serre

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

#### 6e: attività agrituristica

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

### 7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

#### 7a: discoteche, sale da ballo e pubblici esercizi per lo svago

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

~~Rientrano nella categoria gli stabilimenti balneari e tutti gli esercizi similari.~~

#### 7b: parcheggi privati

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

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

Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

### **8. NOTA PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI 4a, 4b, 4c, 4d e 5d**

**In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita. Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente. La superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessivamente utilizzata per la vendita per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuino la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti:**

- **macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;**
- **materiale elettrico;**
- **colori e vernici, carte da parati;**
- **ferramenta ed utensileria;**
- **articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;**
- **articoli per riscaldamento;**
- **strumenti scientifici e di misura;**

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

#### **16.4 Integrazioni alle destinazioni d'uso secondo il PdS**

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

#### **ART. 17 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI**

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n 6/30267.
2. Documenti da allegare alla convenzione:
  - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
  - b) schema di convenzione contenente:
    1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
    2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
    3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
    4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
  - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
  - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
  - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
    1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
    2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
    3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
    4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
  - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
  - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
  - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
    1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
    2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
    3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
  - i) esemplificazione dei profili altimetrici;
  - j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
  - k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante l'energia elettrica 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'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
  - l) copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
  - m) fotoinserimento;
  - n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
3. Piani paesistici di contesto:
  - a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con visuali significativi;

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

## **ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO**

1. Gli edifici devono rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale (in attuazione delle Direttive europee) vigente in materia ed in particolare:
  - D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 e s.m. e i.;
  - D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m. e i.;
  - DGR 22 dicembre 2008, n. 8/8745;
  - Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 7 agosto 2008, n. 8935.

### **A Certificazione energetica degli edifici**

1. La presente norma è valida:
  - a) per la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
  - b) per opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
  - c) per la certificazione energetica degli edifici esistenti.
2. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le seguenti categorie di edifici e di impianti:
  - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili sottoposti al solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storico-artistici;
  - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali, artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
  - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
  - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi tipici del settore civile.
3. Sono dotati di attestato di certificazione energetica:
  - a) gli edifici per i quali è presentata la denuncia d'inizio attività o la domanda per ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
  - b) con onere a carico del proprietario dell'edificio, gli edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente, nonché nei casi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti. In tal caso l'attestato sarà relativo:
    - all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
    - all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato;
  - c) tutti gli altri casi riportati dalla DGR 8/8745.
4. L'attestato di certificazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari, facenti parte di un medesimo edificio. L'attestato di certificazione riferito a più unità immobiliari può essere prodotto solo nel momento in cui le stesse siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento, abbiano la medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario o un amministratore. Qualora l'attestato si riferisca alla certificazione di più unità immobiliari il soggetto certificatore è tenuto a consegnare a ciascun proprietario una copia, conforme all'originale, dello stesso. Qualora l'edificio oggetto di certificazione energetica sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica per ciascuna unità.
5. Tale attestato è idoneo se redatto e asseverato da un soggetto certificatore, registrato nel catasto energetico e timbrato per accettazione dal Comune.
6. L'attestato ha un'idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico. L'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato per le sole unità immobiliari che, a

seguito di interventi, hanno modificato la loro prestazione energetica. Esso decade altresì per le sole unità immobiliari che hanno mutato la destinazione d'uso.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e per quelli che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei Decreti adottati dal Ministero delle Attività produttive il 20 luglio 2004, l'attestato di certificazione energetica dovrà essere affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in un luogo facilmente visibile al pubblico.
8. Nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico dovrà essere obbligatoriamente acquisita, per qualsiasi classe di consumo riferita alla climatizzazione invernale o riscaldamento, la targa energetica qualora l'attestato di certificazione energetica si riferisca all'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. La targa energetica dovrà essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità; la targa ha validità per il periodo di idoneità dell'attestato di certificazione energetica a cui si riferisce, secondo quanto previsto al precedente comma 4.
9. Il soggetto certificatore potrà richiedere, in corrispondenza dell'attestato di certificazione energetica, la targa energetica anche per altri edifici privati.
10. Per ottenere l'attestato di certificazione energetica, ed eventualmente la targa energetica, il proprietario dovrà presentare presso il Comune:
  - a) la relazione ex L 10/91 di cui all'allegato B della DGR 8/8745, sottoscritta da un progettista abilitato, in forma cartacea e digitale, unitamente alla richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività;
  - b) comunicazione della nomina del soggetto certificatore prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
  - c) nel caso di varianti al titolo abilitativo che modifichino le prestazioni energetiche dell'edificio, la nuova relazione aggiornata;
  - d) l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica ed i suoi eventuali aggiornamenti, l'attestato di certificazione energetica, redatto e asseverato dal soggetto certificatore, e la ricevuta generata dal catasto energetico degli edifici della Regione Lombardia; in assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.
11. Il Comune, a seguito del deposito dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio e contestualmente al rilascio del certificato di agibilità o alla presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'articolo 5 della LR 2 febbraio 2007, n. 1, provvede a consegnare al proprietario dell'edificio una copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio appositamente timbrato per accettazione dal Comune.

## **B Classificazione energetica degli edifici**

1. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione invernale o il riscaldamento è definita dal valore dell'indice di prestazione energetica, EPh, espresso in:
  - chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati ( $\text{kWh}/\text{m}^2$  anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
  - chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato ( $\text{kWh}/\text{m}^3$  anno), per tutti gli altri edifici.
2. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione estiva o il raffrescamento è definita dal valore dell'indice di prestazione termica, ETc, espresso in:
  - chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati ( $\text{kWh}/\text{m}^2$  anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
  - chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato ( $\text{kWh}/\text{m}^3$  anno), per tutti gli altri edifici.
3. In funzione della zona climatica di appartenenza del Comune in cui è ubicato l'edificio e in relazione alla sua destinazione d'uso, vengono definiti i valori limite associati a ciascuna delle otto classi di consumo, dalla A+ alla G, per la valutazione della prestazione energetica relativa alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, secondo quanto indicato nelle tabelle A.4.1 e A.4.2 di cui all'allegato A della Delibera di Giunta Regionale del 22 dicembre 2008, n. VIII 8745. Analogamente per la valutazione della prestazione termica relativa alla climatizzazione estiva.
4. L'attestato di certificazione energetica riporterà anche i principali indici di prestazione energetica, quali:
  - a) il fabbisogno annuo di energia termica per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;
  - b) il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria;
  - c) contributi da fonti rinnovabili;
  - d) efficienza media globale stagionale per gli impianti di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e gli impianti combinati;
  - e) fabbisogno energetico per l'illuminazione.

5. Nell'attestato di certificazione energetica sono inoltre riportate le specifiche relative all'impianto termico ed i possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto.

## **C Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al punto F.2, comma 5, del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dalle NTA per gli ambiti di interesse storico-monumentale.
4. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

## **D Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 2.

## **E Ombre portate**

1. Negli interventi edilizi derivanti da piani attuativi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e dalle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

## **F Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico**

1. Secondo le disposizioni di cui alla DGR 8/8745, per risparmio energetico si intende la quantità di energia risparmiata determinata mediante una misurazione di una stima del consumo prima e dopo l'attuazione di una o più misure di miglioramento dell'efficienza energetica, assicurando nel contempo la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo.

### F.1 Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle disposizioni vigenti in materia a livello nazionale e regionale.

### F.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è raccomandata per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni

stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

E' raccomandato nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza definiti nel comma 2 del punto F.4 del presente articolo.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto C, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
  - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore  $\geq$  di 5 mm;
  - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
  - e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
  - f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
  - g) il fattore medio di luce diurna  $\eta_m$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque  $\eta_m \geq 2$ ;
  - h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - i) il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
6. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è raccomandata l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.
8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.
9. I pannelli solari e fotovoltaici devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
  - b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi, se disposti su più file.
10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica.

### F.3 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si raccomanda di effettuare la contabilizzazione obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire

che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La norma di cui al comma precedente è riferita a tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### F.4 Risparmio energetico nel periodo invernale ed estivo

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione dei consumi per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Per quanto riguarda le prestazioni invernali ed estive dell'involucro vanno comunque rispettati tutti i valori limite della trasmittanza termica U definiti dalla DGR 8/8745.
3. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria nel caso di sostituzione di generatori di calore valgono le disposizioni di cui alla DGR 8/8745.

#### F.5 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo idrico si raccomanda di introdurre la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idropotabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. La raccomandazione di cui al punto precedente va applicata a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento delle reti di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (parte III, sezione III, titolo I, articolo 146 del D.Lgs 152/06 e s.m. e. i.).

#### F.6 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo idrico, si raccomanda l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento di cui al precedente punto riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito s'intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

#### F.7 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo dell'acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce, opportunamente trattate per impedire:
  - a) l'intasamento di cassette e tubature;
  - b) la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

4. Il requisito è soddisfatto se, per le nuove costruzioni, i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari almeno al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Di seguito sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il WC) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle pareti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### F.8 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si raccomanda, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 800,00 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori ad 1,00 mc per ogni 30,00 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### **G Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari**

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'articolo 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 e s. m. e i. concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.
2. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà – in ogni caso - essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.

7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.
8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.
9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
10. Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.
11. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.
12. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
  - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per integrazione della documentazione, etc.;
  - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

## **H                    Regolamento per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
4. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
  - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
  - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

## **I                    Regolamento per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici**

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di pannelli solari, o fotovoltaici, e relative strutture tecnologiche connesse al funzionamento degli impianti deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

3. I pannelli solari/fotovoltaici devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata, l'impianto dovrà collocarsi in modo tale da non renderlo visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto.
4. Per quanto attiene ad ogni elemento tecnologico diverso dai pannelli solari/fotovoltaici e comunque connesso al funzionamento del sistema sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando tali elementi tecnologici siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. Le apparecchiature devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
5. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti punti 3 e 4 si dovranno valutare con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
6. Gli impianti tecnologici, ed in particolare i pannelli, dovranno avere caratteristiche estetiche in grado di armonizzare al massimo l'intervento con il contesto in cui si inseriscono sia direttamente (ubicazione), sia indirettamente (interferenza percettiva con sistemi ambientali/insediativi rilevanti). Le soluzioni, esaminate dai competenti uffici a seconda dei luoghi, dovranno attingere dalla gamma delle tecnologie offerte dal mercato.
7. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
  - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
  - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
  - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

## **L            Provvedimenti d'incentivazione**

1. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:
  - a) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq 40$  kWh/mq anno;
  - b) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq 30$  kWh/mq anno;
  - c) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq 50$  kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
  - d) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq 40$  kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
  - e) in misura del 40% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento  $\leq 30$  kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

## ART. 19 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono prestabiliti dal presente articolo sulla base della gamma RAL comunemente in uso.
2. Anche quando l'obbligo di attenersi alle cromie prestabilite non sia esplicitamente dichiarato dagli articoli di piano è comunque preferibile riferirsi ai colori di seguito riportati.
3. Anche in assenza di specifico richiamo al presente articolo, è obbligatorio attingere dalla gamma di seguito definita nel caso di interventi riguardanti edifici inseriti:
  - a) nei NAF;
  - b) in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituente occlusione dei NAF;
  - c) in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica;
  - d) nel verde urbano di salvaguardia;
  - e) in aree agricole di salvaguardia;
  - f) in aree di salvaguardia;
  - g) in aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica.
4. Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque sempre ammesso il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
5. Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati. La gamma (riferita ai codici RAL) specifica, dei colori ammessi, la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura di intonaci, infissi e/o imposte.

<i>RAL</i>	<i>intonaci</i>	<i>infissi</i>	<i>imposte</i>
1001	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
1002	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
1013	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
1014	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
1015	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
1017	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
1019	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3009	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>A</b>
3012	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
5008	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
5014	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
6012	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>A</b>
6021	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
7000	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7001	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7004	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7005	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7011	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>A</b>
7012	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>A</b>
7015	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7016	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7023	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7025	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7030	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>

<i>RAL</i>	<i>intonaci</i>	<i>infissi</i>	<i>imposte</i>
7032	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
7031	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7036	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7037	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7038	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
7040	<b>NA</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7042	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
7044	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
8004	<b>A</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
9001	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
9002	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>

## ART. 20 SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
  1. Nuclei di Antica Formazione (NAF);
  2. ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano del PGT;
  3. aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo di cui al Piano dei Servizi del PGT;
  4. aree di interesse storico-archeologico;
  5. ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale:
    - a. identificati con l'edificazione del consolidato;
    - b. identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF;
    - c. identificati con i nuclei di rilevanza paesistica;
  6. aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale;
  7. ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da
  8. pianificazione attuativa in itinere;
  9. ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di
  10. riqualificazione urbana;
  11. verde urbano di salvaguardia;
  12. ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva;
  13. ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da
  14. pianificazione attuativa in itinere;
  15. ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale florovivaistica;
  16. ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;
  17. ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi);
  18. ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi) interessati da pianificazione attuativa in itinere;
  19. distributori di carburante;
  20. aree agricole di salvaguardia;
  21. aree di salvaguardia;
  22. aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica;
  23. ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
3. **A prescindere dalla tipologia edilizia**, per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.
4. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
  - a) residenza: 30,00 mq/abitante;  
di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico);  
8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
  - b) alberghiero: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - c) direzionale: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - d) esercizi di vicinato: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - e) medie strutture di vendita: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - f) grandi strutture di vendita: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - g) pubblici esercizi: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - h) produttivo: 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
  - i) strutture turistico-ricettive all'aria aperta:  
per presenza turistica, 5 mq.  
(La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti.)  
Gli spazi per la ristorazione e i minimarket dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g) - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aperto.  
  
I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; resta vincolante la quantità indicata graficamente.
5. Servizi pubblici di qualità  
S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.  
Tale tipologia di servizio può essere costituita:
  - a) dalla sola cessione delle aree;
  - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;

- c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
- d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel piano dei servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione.

I valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale.

## **ART. 21 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE (NAF)**

### **21.1 Obiettivi**

1. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale. Il perimetro dei NAF definito dagli elaborati grafici del PGT coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L 457/78, così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del DPR 380/01.
2. L'operatività nei NAF ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.
3. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risultati incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.
4. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione. Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse – in linea generale - sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "*in stile*" ancorché attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.
5. Le disposizioni che normano ogni intervento di tipo urbanistico ed edilizio nei Nuclei di Antica Formazione sono di tipo sia generale, ovvero fanno riferimento alle disposizioni generali del Piano delle Regole del PGT, che specifico, valere a dire prevedono delle prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.

### **21.2 Elementi costitutivi dell'indagine sui NAF**

1. L'indagine di dettaglio sugli immobili compresi nei NAF individua gli isolati e numera ciascun edificio interno al loro perimetro. Tale analisi è allegata alle presenti norme per farne parte integrante e sostanziale. Ad ogni edificio è riferita un'apposita scheda di analisi che definisce la valenza storico-ambientale del fabbricato, l'aspetto tipologico della struttura, la sua destinazione funzionale, il suo stato di conservazione, l'uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate, i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica, gli elementi di rilevato carattere e rilievo storico, materico, architettonico per i quali è prescritta la conservazione. In caso di necessità di particolari interventi per la ricontestualizzazione degli immobili le schede analitiche possono definire eventuali prescrizioni particolari (anche legate ad un riordino altimetrico e planimetrico delle strutture).
2. Le analisi storico-ambientale, tipologica e funzionale dei fabbricati definiscono un codice alfanumerico denominato "grado d'operatività"; esso sintetizza le caratteristiche di ogni fabbricato nella considerazione contestuale dei valori attribuiti attraverso le suddette analisi e determina gli indirizzi normativi da applicarsi in relazione alle modalità d'intervento di cui al successivo punto 21.11 che considerano tipologie edilizie ed interventi ammissibili in relazione all'impianto stereometrico originario, alle partiture interne dei fabbricati, agli elementi – strutturali e non – passibili di alterazione, alle funzioni ammesse, ad ampliamenti o modificazioni dell'impianto interno ed esterno, alla cessione di spazi per servizi pubblici, agli elementi da conservare.
3. Le eventuali prescrizioni particolari di cui alle schede d'analisi degli edifici di cui al precedente comma 1 sono prevalenti alla normativa generale collegata al grado d'operatività.
4. Le tavole planivolumetriche allegate alle presenti norme definiscono il disegno complessivo di sistemazione/riordino del nucleo antico. Le tavole planivolumetriche sono strumenti operativi e prevalenti nel caso definiscano interventi specifici (tra cui l'individuazione dei sedimi dei fabbricati) rispetto all'applicazione dei parametri discendenti dai gradi d'operatività degli edifici.

## **21.3 Gradi d'operatività**

1. I gradi di operatività definiscono la valenza storica ed ambientale, la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso dei fabbricati rilevati. Attraverso ogni grado d'operatività il quadro sinottico di cui al punto 21.11 specificano tipo e livello di interventi (ammessi e non) per la tutela del valore storico del Nucleo di Antica Formazione in oggetto.

### **21.3.1 Analisi storico ambientale: definizioni**

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

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

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

"carattere autonomo"

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

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

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

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

L'interesse ambientale può rilevarsi anche per quanto un fabbricato abbia subito leggeri interventi d'adeguamento funzionale (soprattutto in relazione alle destinazioni d'uso in essere), purché effettivamente concorra, nell'impianto come nella cucitura con il sistema edilizio in diretto rapporto, ad una contestualizzazione significativa nel luogo aggregativo fondativo. In tal caso, l'attribuzione del grado operativo in disamina ha carattere normativo conservativo.

"particolari emergenze"

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

3. *Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti*  
(grado storico-ambientale 3)  
"modificazioni recenti"

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

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

4. *Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso*  
(grado storico-ambientale 4)  
"contrasto con l'interesse ambientale"

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

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

### 21.3.2 Analisi tipologica: definizioni

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

#### 1. *Edifici ecclesiastici, palazzi e case padronali*

(grado tipologico **A**)

“edifici ecclesiastici”

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

“palazzi e case padronali”

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

#### 2. *Edifici a cortina*

(grado tipologico **B**)

Edifici che formano un sistema edilizio tendenzialmente compatto e continuo per allineamento dei fronti e delle quote altimetriche delle coperture. Tali edifici si aggregano nel sistema edilizio a cortina con due testate cieche in aderenza ad altri edifici (una sola, nel caso si tratti di edifici “*di testa*” di un complesso a cortina).

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

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

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

#### 3. *Edifici d'angolo*

(grado tipologico **C**)

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

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

#### 4. *Edifici di completamento*

(grado tipologico **D**)

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

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

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

#### 5. *Edifici a corte*

(grado tipologico **E**)

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

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

### 21.3.3 Analisi funzionale: definizioni

L'analisi funzionale degli edifici rilevati evidenzia la destinazione d'uso di ogni fabbricato censito, definita (di prassi) sulla base dell'utilizzo prevalente del piano terra, ovvero del piano immediatamente superiore qualora il piano terra non definisca un volume utile ai fini di un inquadramento funzionale dell'edificio nel suo complesso, ovvero nel caso in cui (di un fabbricato multipiano con funzioni diverse ai piani superiori) il piano terra sia occupato da locali accessori alla residenza.

#### 1. *Servizi pubblici*

(grado funzionale **1**)

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

2. *Residenza*  
(grado funzionale 2)  
S'intendono i volumi riservati ad una destinazione funzionale puramente residenziale; vi si comprendono altresì i volumi aventi funzione pertinenziale o accessoria alla residenza, purché inglobati in un edificio che abbia funzione abitativa prevalente.
3. *Primario – attività produttive agricole*  
(grado funzionale 3)  
Classificazione inerente all'attività produttiva agricola.  
Con funzione "primaria", vengono classificati fienili, stalle, depositi per attrezzi agricoli, silos, accessori connessi all'attività agricola.
4. *Secondario – attività produttive artigianali*  
(grado funzionale 4)  
Classificazione relativa all'attività produttiva artigianale.  
Con funzione "secondaria", vengono classificati laboratori artigianali, depositi di prodotti lavorati ed edifici adibiti allo stoccaggio di materiale.
5. *Terziario – attività commerciali e/o direzionali*  
(grado funzionale 5)  
Classificazione relativa all'attività commerciale e direzionale.  
Con funzione "terziaria", vengono classificati i negozi per la vendita all'ingrosso o al dettaglio (indipendentemente dalle tabelle merceologiche), gli studi professionali, gli uffici direzionali o di servizio, gli istituti di credito.
6. *Accessori alla residenza*  
(grado funzionale 6)  
S'intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente.

## **21.4 Planivolumetrico**

L'elaborato grafico denominato "Planivolumetrico" è uno strumento operativo per la gestione degli interventi interni al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione. Le previsioni contenute nelle tavole planivolumetriche, integrative delle prescrizioni desumibili dalle valutazioni di cui alle schede di ciascun fabbricato unitamente a quanto legato all'attribuzione di ogni grado di operatività, sono da considerarsi prevalenti e gerarchicamente superiori rispetto alle indicazioni generali fornite dalle presenti norme. Si riportano a seguire le definizioni dei principali elementi rappresentabili nelle tavole planivolumetriche.

1. *Piano di recupero*  
Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) o singolo fabbricato assoggettato all'obbligo di redazione di uno strumento attuativo di recupero, da convenzionare (ovvero già convenzionato alla data d'adozione delle presenti norme) con l'Amministrazione Comunale.
2. *Piano particolareggiato*  
Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) assoggettato all'obbligo di redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (o, eventualmente, privata su espressa autorizzazione della pubblica Amministrazione), convenzionato ovvero da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.
3. *Unità minima di intervento (U.M.I.)*  
Ambito la cui perimetrazione delimita una situazione in cui sono presenti edifici accessori, generalmente di modeste dimensioni, collocati in maniera incongrua e disordinata con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico; la riorganizzazione attraverso la sostituzione delle volumetrie preesistenti deve avvenire internamente a tale perimetro e si traduce in una precisa localizzazione planimetrica dei nuovi volumi derivanti dalla sostituzione delle preesistenze, quantificata attraverso le note prescrittive di cui alle schede degli edifici di nuovo impianto.
4. *Accessori e pertinenze interrato*  
Spazi ed elementi pertinenziali di servizio ai fabbricati realizzati al di sotto del livello naturale di campagna e/o sistemato del terreno, comunque non visibili in superficie.
5. *Edifici da sostituire*  
Si tratta di edifici e/o manufatti edilizi per i quali è previsto il recupero volumetrico, attraverso l'accorpamento di volumi diversi in un organismo autonomo, ovvero in ampliamento ad edifici preesistenti, per la realizzazione di fabbricati sostitutivi volti al riordino tipologico e funzionale della trama urbana.
6. *Edifici di nuova costruzione, ampliamenti*  
Si tratta di nuovi edifici dovuti:
  - a recuperi volumetrici conseguenti a previsioni di sostituzione;
  - all'assentimento di nuova edificazione con altezze e impianto planimetrico predefinito.

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

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

Si tratta di nuovi portici e/o logge dovuti:

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

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

8. *Edifici da sovralzare*

Si tratta di edifici per i quali è consentito il sopralzo fino al raggiungimento di un'altezza media interna di m 2,70; tale facoltà dovrà essere limitata, comunque, al mantenimento della continuità di gronda e colmo della cortina edilizia in cui l'edificio è inserito. Nel caso di edificio isolato, le modifiche delle quote di imposta del tetto (gronda e colmo) non potranno in ogni caso superare le limitazioni previste dall'art. 21, comma 21.8.1.

9. *Ampliamenti con loggiati, modifica pendenza*

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

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

Si tratta della prescrizione delle quote di riferimento altimetrico (mediante la rappresentazione grafica delle quote d'imposta più alte) per la costituzione di continuità dei manti di copertura attraverso allineamenti di gronde e/o colmi.

11. *Obbligo di copertura in coppi*

Si tratta di manti di copertura che, non consoni al contesto storico-ambientale, né alla tradizione costruttiva originaria, devono essere sostituiti mediante l'impiego di elementi (coppi) in laterizio.

12. *Pavimentazione con funzione di arredo urbano*

Spazi pubblici e/o privati pavimentati o da pavimentare con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale. In relazione al contesto, le aree pavimentate, qualora non fosse possibile provvedere al ripristino del tappeto originario anche attraverso interventi di rimozione delle stratificazioni sovrastanti, dovranno essere impegnate dall'utilizzo preferenziale di porfido, cotto, ciottoli, con posa in opera a disegno semplice. Per la formazione di gradini ovvero la costituzione di cordoli è ammesso l'impiego di pietra, purché di colorazione in tono con il sedime carrabile. L'impiego di asfalto o cemento è consentito esclusivamente lungo i tratti ad alta percorrenza veicolare e, di norma, vietato nelle zone a traffico limitato, pedonali e ciclo-pedonali, così come nelle pertinenze scoperte degli edifici. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell". Per la pavimentazione dei passaggi d'accesso ai fabbricati, purché sottostanti a loggiati o portici, è ammessa la posa in opera di lastricati a disegno semplice. In quanto elemento essenziale alla percezione del contesto ambientale, poiché connessione ed espressione di continuità fra edilizia storica e pertinenze, l'arredo urbano (attraverso la pavimentazione dei sedimi di transito) viene prescritto di regola sull'intero sistema viabilistico interno ai nuclei antichi; tuttavia, è talvolta necessario individuare spazi pubblici soggetti a traffico automobilistico intenso per i quali non si prevedono particolari disposizioni in relazione alla tipologia della pavimentazione.

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

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

14. *Muri in pietra o mattoni da tutelare*

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

15. *Verde di tutela - giardini privati*

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

16. *Alberi di interesse storico-ambientale*

Elementi arborei di rilevato pregio storico-ambientale sottoposti a tutela e valorizzazione.

Tali elementi non possono essere eliminati, né trapiantati in sito diverso da quello originario.

### 17. *Vigneti, uliveti, frutteti, aree boscate*

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

### 18. *Piantumazioni di progetto*

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

## **21.5 Modalità d'attuazione**

1. L'attuazione delle previsioni per i Nuclei di Antica Formazione avverranno attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o pianificazione attuativa.
2. L'attuazione potrà avvenire con interventi diretti mediante permessi di costruire (PdC), denunce di inizio attività (DIA), permessi di costruire convenzionati (PdCc). L'intervento con titolo abilitativo è subordinato alla osservanza di quanto stabilito dai successivi punti del presente articolo relativamente ai gradi di operatività previsti per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione, nonché alle previsioni della tavola operativa del planivolumetrico.
3. L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, potrà avvenire con piani particolareggiati (PP) e piani di recupero (PR). I Piani di Recupero, finalizzati al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, potranno essere stesi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il perimetro del progetto dovrà essere esteso nelle sue previsioni all'intero comparto individuato nelle tavole di piano. Esso indica un modo di intervento unitario le cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, tutti i quali, però, dovranno attenersi alle indicazioni del piano onde ottenere a medio o lungo termine un intervento unitario. I piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i Nuclei di Antica Formazione definiranno, oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici o di interesse generale.

## **21.6 Obbligatorietà delle modalità d'attuazione**

1. L'attuazione delle previsioni per i NAF potrà avvenire sempre attraverso singoli titoli abilitativi (a seconda della tipologia dell'intervento proposto), ad eccezione degli interventi ricompresi nelle prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. La preventiva approvazione di un piano di recupero, anche di iniziativa di singoli privati, sarà obbligatoria nel caso di edificazione in aree pubbliche e private di nuove costruzioni (costituenti edifici funzionalmente autonomi e nuove unità abitative) previste dalla tavola operativa denominata Planivolumetrico;
3. La preventiva approvazione di un piano di recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, sarà altresì obbligatoria nei seguenti casi:
  - a) per interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;
  - b) per interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino slp maggiori o uguali a 2.000,00 mq;
  - c) in caso di interventi (anche non interessati da opere interne) che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500,00 mq slp.
4. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCc) sarà obbligatoria nei seguenti casi:
  - a) per interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino slp uguali a 30,00 mq o maggiori fino a 2000,00 mq;
  - b) in caso di interventi (anche non interessati da opere interne) che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 150,00 mq slp fino a 500,00 mq.
5. I proprietari degli edifici e delle aree (singolarmente ovvero riuniti in consorzio o società) per le quali si rende necessario operare attraverso pianificazione attuativa in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al precedente comma, dovranno stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui saranno riportate:
  - a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;
  - b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;
  - c) le destinazione d'uso degli immobili;
  - d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici e/o monetizzazione;
  - e) gli oneri di urbanizzazione;
  - f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

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

Lo strumento attuativo sarà adottato dalla Giunta Municipale e approvato dal Consiglio Comunale.

## **21.7 Documentazione obbligatoria**

1. Per ogni intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, indipendentemente dal titolo abilitativo che si dovrà predisporre, il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:
  1. estratto mappa;
  2. estratto delle tavole operative del PdR, nonché degli elaborati relativi all'indagine sui NAF per quanto attinente all'ambito d'intervento;
  3. rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata all'entità dell'intervento (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala di dettaglio per eventuali particolari architettonici;
  4. sezioni schematiche quotate trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200;
  5. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, etc.);
  6. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
  7. eventuale rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, etc.);
  8. progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'indicazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;
  9. descrizioni delle finiture interne ed esterne come previste nel progetto;
  10. relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani, etc.;
  11. bozza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di permesso di costruire convenzionato;
  12. preventivo di spese delle opere pubbliche o di interesse generale in caso di permesso di costruire convenzionato
  13. copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.
2. La documentazione a corredo delle richieste per la realizzazione di nuove edificazioni dovrà essere quella prevista dalle norme edilizie generali, integrata da un rilievo dell'area interessata dall'intervento atta ad indicarne ogni suo aspetto ed in particolare i caratteri degli edifici attigui, in modo tale da poter valutare il nuovo inserimento nei suoi rapporti ambientali.

Risulta indispensabile anche la predisposizione di un'esauriente documentazione fotografica, così come l'individuazione precisa delle eventuali demolizioni previste dal progetto.

Particolare completezza dovranno avere le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna, che dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati grafici.
3. Per quanto attiene alla documentazione obbligatoria per la predisposizione di piani attuativi, sia prescritti con apposita perimetrazione e sigla, sia proposti autonomamente dagli operatori privati, sia in attuazione alle prescrizioni di cui all'articolo precedente, si elencano di seguito i contenuti minimi indispensabili:
  1. estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
  2. rilievo planimetrico dello stato attuale ai vari livelli e delle coperture, con individuazione degli alloggi; il tutto corredato da opportune quotature plano-altimetriche in scala 1:200;
  3. rilievo dello stato attuale dei prospetti;
  4. progetto di trasformazione degli alloggi e degli edifici, piante, sezioni (almeno due significative) e prospetti in scala 1:200;
  5. rilievo in scala non inferiore a 1:50 o 1:20, a seconda dei casi, di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico, esterni ed interni;
  6. progetto particolareggiato degli spazi ineditati, con la relativa indicazione della destinazione d'uso;
  7. tavole degli elementi in contrasto con l'ambiente;
  8. adeguata documentazione fotografica;
  9. precisazioni relative all'arredo urbano;
  10. relazione illustrativa storica e metodologica, con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi d'intervento previsti dal piano;
  11. bozza di convenzione;
  12. previsioni di spesa delle opere pubbliche o di interesse generale;
  13. eventuali norme esecutive particolari;
  14. copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.

## 21.8 Indici e parametri dei NAF

### 1. Altezza dei fabbricati

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

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

non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per gli interventi di trasformazione e ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici sottoposti ai seguenti gradi di operatività:

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

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

### 2. Distacco fra gli edifici, dai confini

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

Per interventi di ristrutturazione urbanistica si dovranno tener presenti i seguenti distacchi minimi:

- 10,00 m dagli edifici;
- 5,00 m dai confini;

ovvero:

- aderenza agli edifici preesistenti o edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta tra i privati interessati.

### 3. Arretramento dalle strade

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

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

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

### 4. Sottotetti

L'applicazione della vigente normativa regionale sui sottotetti, ed in particolare l'articolo 63 (e seguenti) della LR 12/05 e s. m. e i., in considerazione della particolarità e specificità dei nuclei antichi ed al fine di garantire la tutela di un assetto complessivo degli stessi compatibile con l'edificato esistente e l'interesse preordinato di tutela di un insieme armonico ed omogeneo del tessuto edilizio, è consentita unicamente per gli edifici che, a seguito dell'analisi effettuata, risultano classificati con i seguenti gradi di operatività:

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

4D (1; 2; 3; 4; 5);

4E (1; 2; 3; 4; 5);

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

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

#### 5. Autorimesse

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria (che comportino aumento delle unità abitative) ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione che comportino la realizzazione di oltre due unità abitative dovranno obbligatoriamente prevedere un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa. La dimensione minima di un posto auto, escludendo la superficie degli spazi di manovra, dovrà essere almeno di m 2,50 x m 5,00 localizzate entro il raggio di m 100,00 dall'edificio, salvo comprovata impossibilità. Risulta in ogni caso possibile, su istanza del privato, ottenere l'applicazione della vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della L 122/89 e della LR 12/05, anche in esubero al livello minimo previsto (pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di edificio esistente). Nella determinazione della consistenza dei parcheggi pertinenziali non si dovrà tener conto della superficie occupata dai corselli. Sono ammesse, inoltre, autorimesse private interrate con utilizzo a rotazione, in locazione e/o cessione ad edifici presenti nel territorio comunale sprovvisti di autorimesse e localizzati entro il raggio di metri 250 dalle autorimesse proposte. Le autorimesse interrate da localizzare in diretta prospicienza ad edifici aventi grado storico-ambientale 1 o 2 dovranno essere accessibili esclusivamente mediante piattaforme elevatrici che garantiscano, in fase di chiusura, il mantenimento della quota originaria del piano di campagna. In tali casi sono espressamente vietate rampe d'accesso.

#### 6. Materiali

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

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

##### - Coperture

Tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.

Coperture in coppi o tegole in cotto.

Grondaie in rame o di colorazione scura.

Comignoli in mattoni e coppi.

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

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

##### - Aperture, serramenti, sporti

Infissi in legno verniciati.

Serramenti in legno con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, verniciati.

Cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.

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

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

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

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

##### - Facciate

Deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato come disciplinato dal successivo punto 8, oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.

Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.

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

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

##### - Pavimentazioni ed altri elementi esterni:

Deve essere preferito l'impiego di cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili). Per altre componenti quali muri di cinta o spazi pertinenziali, si veda l'art. 15. E' da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano

materiali, proporzioni e dimensioni. La Commissione per il Paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto. Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

#### 7. Impianti tecnologici

Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (e dei relativi misuratori), dovranno essere sempre concordate con l'ufficio tecnico comunale. In ogni caso, si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici. Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti. I misuratori dei consumi dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti. Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciate interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dalle norme tecniche di piano.

#### 8. Tinteggiatura esterna

Le cromie delle facciate esterne degli edifici (sia prospicienti gli spazi pubblici, sia prospicienti cortili ed aree privati) devono essere desunte fra quelle stabilite dal piano del colore comunale. In assenza di tale strumento i colori dovranno essere tenui e scelti fra la gamma di cui all'articolo 19 delle presenti norme. In ogni caso, la tinta dovrà integrarsi con il contesto, edificato e non, e dovrà essere concordata preventivamente con l'ufficio tecnico comunale

#### 9. Spazi interni comuni

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

#### 10. Orti, giardini privati e verde di tutela

Gli orti ed i giardini privati vanno di norma conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti, fatte salve le opere urbanizzative e la realizzazione di accessori e pertinenze degli edifici esistenti e previsti dalla tavola "Planivolumetrico". Eventuali introduzioni di essenze arboree dovranno prediligere la scelta di piante autoctone, desunte dall'abaco delle essenze dello studio agronomico comunale. All'interno di orti e giardini sarà possibile richiedere adeguato titolo abilitativo al fine di realizzare piscine private, che, in ogni caso, dovranno salvaguardare le essenze arboree di pregio.

### **21.9 Nuove costruzioni**

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) all'interno dei piani attuativi, nei casi previsti dal presente articolo;
  - b) completamento del tessuto edilizio in applicazione (delle previsioni delle tavole planivolumetriche e) delle schede di analisi;
  - c) sostituzione di edifici preesistenti (in applicazione delle previsioni planivolumetriche di piano);
  - d) (sopralzo/ampliamento degli edifici esistenti secondo le indicazioni grafiche sia planimetriche che altimetriche contenute nelle tavole operativa del NAF;
  - e) occupazione del sottosuolo delle aree inedificate appositamente contrassegnate nella tavola operativa del planivolumetrico con costruzioni interrato secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione).
2. Le nuove costruzioni interne ai NAF dovranno avere preferibilmente destinazione d'uso residenziale, ovvero essere destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico; tuttavia sono ammesse le attività commerciali di vicinato, le attività artigianali di servizio, gli uffici e gli studi professionali, le attività turistico-ricettive. Sono tassativamente non ammesse le nuove attrezzature per l'attività agricola e per le attività industriali e artigianali.
3. Le nuove costruzioni previste entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione dovranno armonizzarsi con il contesto degli edifici storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali. Specialmente in caso di edificazione in contiguità o interstiziale all'edificato preesistente, si

dovranno seguire le indicazioni di cui al precedente punto 21.8, punto 6. L'armonizzazione con il contesto potrà essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere non analogico del linguaggio architettonico utilizzato.

(Per i limiti di densità massima, le localizzazioni e le modalità dei nuovi interventi si fa riferimento alla tavola operativa del planivolumetrico, nonché a quanto eventualmente specificato nelle schede d'analisi allegate alle presenti norme).

4. In casi particolari, l'edificazione di nuove costruzioni è consentita come compenso volumetrico di manufatti accessori per i quali viene prescritta la sostituzione (nelle tavole planivolumetriche). Tale possibilità, prevista nelle situazioni in cui siano presenti edifici accessori di piccole dimensioni collocati in modo disordinato ed incongruente con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico, (viene evidenziata nel mediante la perimetrazione di un'unità minima d'intervento per il recupero dei volumi da sostituire e con l'individuazione del sedime planimetrico della nuova costruzione da insediare a compenso volumetrico). La nuova collocazione dei volumi sostituiti verrà individuata in relazione ad un maggiormente razionale inserimento nel contesto edilizio del nucleo antico. L'UTC comunale e/o la commissione del paesaggio possono, qualora ne ravvisino la necessità su istanza dei proprietari, valutare soluzioni alternative nei limiti del perimetro dell'UMI e nel rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano. Tale modifica agli ingombri prefissati non comporterà variante allo strumento urbanistico comunale.
5. In ordine ai principi di recupero edilizio e sociale del nucleo antico con caratterizzazione prevalente di funzionalità residenziale, il piano evidenzia edifici (o parte di essi) che rilevano la perdita della funzione originaria (non abitativa) e la cui condizione di dismissione può costituire occasione per un riutilizzo delle volumetrie a scopi abitativi.  
I volumi inutilizzati riconvertibili ai fini residenziali potranno essere reimpiegati per la costituzione di nuove unità abitative mediante opere interne ed esterne che preservino i caratteri formali (stereometrici ed altimetrici) preesistenti.

## **21.10      *Attrezzature, aree ad uso pubblico, arredo urbano***

### **1. *Traffico e sosta***

Il piano indica le sedi stradali, con le eventuali modifiche per il miglioramento della mobilità, e le aree di parcheggio e sosta veicolare di nuovo impianto ed esistenti. Queste ultime saranno esclusivamente riservate al preposto scopo ed in esse saranno previste idonee alberature, unitamente ad una razionale rete di spazi di manovra. Le indicazioni di piano sono esemplificative; i progetti esecutivi delle strade e dei parcheggi che l'Amministrazione Comunale vorrà predisporre potranno modificare, in tutto o in parte, i tracciati contenuti nella tavola operativa del piano. Per la loro realizzazione, gestione ed eventuale cessione a favore dell'Amministrazione Comunale i progetti dei parcheggi dovranno essere convenzionati con i privati.

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

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

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

Le zone a verde pubblico attrezzate esistenti sono destinate alla conservazione della loro funzione di filtro e luogo d'aggregazione, salvo specifici progetti previsti dal Piano dei Servizi del PGT. I diradamenti e gli abbattimenti arborei saranno effettuati solamente su espresso parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale. Nei parchi e nei giardini pubblici sono consentiti gli allestimenti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini. Per tali zone valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

### **4. *Aree ed attrezzature sportive***

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

### **5. *Aree ed attrezzature comunitarie***

Il piano per i Nuclei di Antica Formazione fissa le aree destinate ad attrezzature comunitarie; in esse potranno essere realizzati ex novo edifici ed attrezzature di uso comunitario ovvero potranno essere potenziate/sistematizzate le esistenti secondo le necessità pregresse o future della comunità. I piani attuativi fisseranno gli interventi necessari, correlandoli agli introiti per opere di urbanizzazione secondaria. Gli spazi liberi entro dette aree dovranno essere ceduti o assoggettati all'uso pubblico e verranno piantumati e pavimentati in modo adeguato. Per tali zone, valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

### **6. *Arredo urbano***

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

ciclopedonali. Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia (e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari) dovranno, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Le cabine dei servizi tecnologici dovranno essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree o arbustive di specie autoctona.

#### 7. Muri e recinzioni

I muri e recinzioni esistenti non potranno essere modificati senza acquisire preventivamente apposito titolo abilitativi. In ogni caso, i muri esistenti con rilevanza paesistica ovvero per la storicità nella caratterizzazione del sistema urbano originario dovranno essere conservati. E' ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale. Non è consentita la recinzione a frazionamento di corti interne e dovrà essere perseguito l'obiettivo di ripristinare gli spazi aperti comuni interni all'edificato a corte. Muri e recinzioni dovranno essere realizzati in modo coordinato con il contesto circostante; per le murature devono essere impiegati pietra a vista, mattoni o altro materiale con finitura ad intonaco (da tinteggiare come disposto dal precedente articolo ...); per le recinzioni valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 19 delle presenti norme. Muri e recinzioni di nuova costruzione non potranno eccedere l'altezza determinata dalla commissione paesaggio, salvo si tratti di raccordi con elementi preesistenti. Nel caso le nuove recinzioni si attestino a recinzioni diverse per altezza, l'altezza della nuova recinzione deve rispettare, di norma, l'allineamento con la più bassa; è consentita la deroga a tale disposizione previa accettazione da parte del Comune e nel rispetto di rilevanti assi visivi dagli spazi pubblici. Gli elaborati di progetto dovranno indicare le caratteristiche complete del manufatto di progetto e consentirne un adeguato inserimento ambientale.

#### 8. Pavimentazioni

Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate. Qualsiasi intervento su pavimentazioni esistenti o la nuova pavimentazione di un terreno, anche se di uso esclusivamente privato, dovrà essere regolarmente autorizzata. Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell". Medesima finitura è consentita, in casi eccezionali, per la pavimentazione di piccole piazzole o percorsi di attraversamento di giardini, sia pubblici che privati. I piani attuativi daranno indicazioni vincolanti sul tipo di pavimentazioni previste, al fine di ottenere soluzioni armoniche e coordinate con il contesto del nucleo antico. Per quanto attinente alle scelte materiche, si richiama in questa sede quanto definito precedentemente circa i materiali da impiegare nei NAF.

### **21.11 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: modalità d'intervento**

1. Per modalità d'intervento s'intende l'insieme delle prescrizioni urbanistico-edilizie finalizzate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e realizzabile all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.  
Di seguito si riportano le sigle che vengono assegnate ai diversi gradi d'operatività nel quadro sinottico delle modalità d'intervento in calce al presente articolo.

#### **A MODALITA' D'INTERVENTO**

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei NAF sono le medesime richiamate all'articolo 3 delle presenti norme. Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della LR 12/05 e s. m. e i., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui al comma 1. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/04.

- A.1** Manutenzione ordinaria  
(Articolo 3, comma 5, delle presenti norme.)
- A.2** Manutenzione straordinaria  
(Articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme.)
- A.3** Restauro e risanamento conservativo  
(Articolo 3, comma 7, delle presenti norme.)
- A.4** Ristrutturazione edilizia  
(Articolo 3, comma 8, lettera a) delle presenti norme.)
- A.5** Nuova costruzione  
(Articolo 3, comma 9, delle presenti norme.)

**A.6** Ristrutturazione urbanistica  
(Articolo 3, comma 10, delle presenti norme.)

## **B DESTINAZIONI D'USO**

- B.1** Destinazione residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento della qualità abitativa.
- B.2** Destinazione ad accessorio o pertinenza di un edificio residenziale, nel rispetto di un corretto inserimento ambientale.
- B.3** Esercizi di vicinato con il limite di massimo 150 mq di superficie di vendita (fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque con slp non superiori al 50% dell'slp dell'edificio) da localizzarsi esclusivamente al piano terra.
- B.4** Medie strutture di vendita, con superficie di vendita inferiore a 400 mq (fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque con slp totale non superiore al 50% dell'slp dell'edificio) da localizzarsi sia al piano terreno che ai piani superiori.
- B.5** Destinazioni direzionali da localizzarsi sia al piano terreno che ai piani superiori con slp non superiori al 50% dell'slp complessiva dell'edificio.
- B.6** Destinazioni ricettive-ristorative e/o turistico-alberghiere che forniscono servizi quali vitto e alloggio, compatibilmente con il contesto.
- B.7** Artigianato di servizio che preveda anche la vendita al minuto dei prodotti. Le attività dovranno essere localizzate sia al piano terra che ai piani superiori. La slp massima non dovrà essere superiore a 300 mq. La slp a destinazione artigianale non potrà superare il 50% della slp complessiva dell'edificio.
- B.8** Destinazione esclusiva a servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo, nei casi previsti dal PdS del PGT. Gli edifici potranno essere utilizzati solamente per ospitare attività pubbliche o di pubblico interesse.
- B.9** Destinazione a servizio pubblico con compresenza di altre destinazioni.

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

- C.1** Obbligo di mantenimento della struttura portante originaria con possibilità d'intervento, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
- C.2** Possibilità di sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e materiche utilizzate (esclusivamente nel caso sia dimostrata ed accertata l'inadeguatezza statica delle preesistenti).
- C.3** Possibilità di rinnovo e/o sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti (con una tolleranza di +/- 0,30 m) e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.
- C.4** Possibilità di formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
- C.5** Possibilità di Sostituzione e/o spostamento di colonne, pilastri e di parti strutturali verticali in genere.

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

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

- D.2** Obbligo di mantenimento distributivo originario, salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico.
- D.3** Possibilità di redistribuzione degli spazi interni con l'impiego di tecnologie che consentano la flessibilità, la mobilità e la compatibilità statica dei materiali utilizzati.
- D.4** Possibilità di ristrutturazione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.
- D.5** Possibilità di utilizzo a scopo abitativo dei sottotetti garantendo un'altezza minima in gronda di m 1,80 ed un'altezza media di m 2,40, nei casi in cui non venga richiesta l'applicazione della LR 12/05 e s. m. e i..

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

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

- E.1** Obbligo di rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, etc..
- E.2** Obbligo d'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- E.3** Possibilità di adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
- E.4** Possibilità di sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.
- E.5** Possibilità di incremento volumetrico (ampliamento e/o soprizzo) esclusivamente come indicato nella tavola operativa finalizzata al miglioramento dell'immagine architettonica e/o alla riorganizzazione della struttura urbana.
- E.6** Possibilità d'incremento volumetrico del 5% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.
- E.7** Possibilità di sovralzo massimo di 1,00 m al fine di un riutilizzo abitativo dei sottotetti (purché non si determini un superamento dei fili di gronda e colmo dei fabbricati adiacenti) anche in assenza di specifiche prescrizioni grafiche di piano.
- E.8** Possibilità di sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti con eventuali compensi volumetrici delle superfetazioni e comunque nei limiti di ingombro planimetrico e quota altimetrica previsti nella tavola operativa.

## **F ELEMENTI ARCHITETTONICI**

- F.1** Obbligo di restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, etc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.
- F.2** Obbligo di restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non -, etc.) anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.
- F.3** Possibilità di sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato, con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- F.4** Possibilità di sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, etc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato, con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.
- F.5** Possibilità di tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio.
- F.6** Possibilità di recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento permanenti degli stessi, garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

## **G MODALITA' D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE**

- G.1** Possibilità di compenso volumetrico mediante l'accorpamento degli accessori finalizzato a consentire il raggiungimento di stereometrie più consone all'integrazione urbana.
- G.2** Possibilità di realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra nella misura massima prevista dalla vigente normativa, nel caso sia dimostrata la carenza di spazi all'uopo destinati e l'impossibilità di realizzarli al piano terra degli edifici esistenti (ovvero nel sottosuolo delle aree di sedime e/o pertinenziali). Le nuove strutture dovranno avere collocazione e conformazione compatibili con il rispetto degli impianti tipologici esistenti.

## **H SPAZI ESTERNI**

- H.1** Obbligo di recupero della pavimentazione originaria (qualora presenti caratteristiche storiche e materiche di interesse). Ove non fosse possibile il recupero totale, la pavimentazione esistente potrà essere integrata con una nuova che, per tipologia e materiali, sia simile a quella originale.
- H.2** Obbligo di pavimentazione delle aree scoperte di pertinenza con materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'isolato, garantendo comunque la quota minima stabilita per il verde profondo o percolante. E' vietato l'impiego di massetti di calcestruzzo autobloccanti, piastrelle in materiale ceramico, materiale lapideo posato ad opus incertum, asfaltatura, etc..

## **SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO**

Dovrà essere rispettata la dotazione di standard urbanistici prescritta al precedente articolo 20 salvo possibilità di totale monetizzazione.









## **ART. 22 (AdT)**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

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

## **ART. 23 (SP)**

### **AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO**

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

## **ART. 24 (SA)**

### **AREE DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO**

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

## **ART. 25 AMBITI TERRITORIALI SOTTOPOSTI ALLA DISCIPLINA DEL PdR:**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

1. (Modalità d'intervento)  
Gli articoli degli ambiti territoriali di cui alle presenti norme definiscono le modalità d'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 3, laddove ammessi. L'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.  
In caso si tratti di aree libere da edificare, la modalità d'intervento prevista è la nuova costruzione; le ulteriori modalità consentite sono da intendersi attuabili successivamente alla realizzazione delle nuove costruzioni.
2. (Destinazioni)  
Nel caso gli specifici articoli degli ambiti di piano ammettano destinazioni d'uso degli edifici principali e complementari ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05 e s. m. e i., in attuazione di quanto assentito dovrà essere prevalente (nella misura di almeno il 60% del peso insediativo complessivo) la funzione principale caratterizzante la tipologia degli ambiti. Ciò, in ogni caso, nel rispetto delle percentuali afferenti alle quote dimensionali massime delle specifiche funzioni come stabilite dai singoli articoli e di eventuali diverse specificazioni contenute negli articoli degli ambiti territoriali.
3. (Sopralzi)  
Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, potranno essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che dovranno rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti.
4. (Aree ludiche senza fini di lucro)  
La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) ed, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di articoli residenziali è ammessa in tutti gli ambiti del PGT, salvo eventuali divieti specificati ai successivi articoli delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2.

5. (Disposizioni paesistiche)

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

La documentazione grafica allegata al piano e denominata "Ambiti di reciprocità visiva lago-entroterra e principali strategie del DdP del PGT" documenta ed individua gli elementi di criticità ai sensi del PPR Lombardo, così come gli elementi da salvaguardare. Negli elaborati vengono specificamente formulati indirizzi per la risoluzione delle problematiche relative all'interferenza del sistema urbano con l'ecosistema lacustre. Le disposizioni per la mitigazione ambientale e paesistica degli ambienti in diretto rapporto con la costa evidenziate nelle relative tavole grafiche d'analisi costituiscono parte integrante delle prescrizioni del PGT.

6. (Disposizioni ambientali)

*Si ricorda che per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia a destinazione residenziale si dovrà effettuare, ai sensi dell'articolo 242 del Decreto Legislativo 152/2006 e s. m. e i. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 della parte IV, Titolo V, del medesimo Decreto Legislativo.*

7. (Lotto)

*Per lotto si intende un'unità distinta, sia sotto il profilo giuridico (per quanto attiene l'unicità della proprietà) sia urbanistico (individuato da uno o più mappali classificati con la medesima zonizzazione).*

8. (Gas Radon in ambiente indoor)

*Su tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi su edifici destinati o da destinare alla permanenza anche non continuativa di persone devono prevedere idonee tecniche costruttive e/o misure mitigative volte ad evitare l'esposizione umana al gas radon in ambienti al chiuso, con particolare riferimento alle abitazioni, alle strutture turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, alle strutture commerciali-direzionali, agli edifici produttivi (compresi i depositi), nonché i locali per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come in genere quelli adibiti ad ambiente di lavoro. Si richiamano per intero a tal fine i contenuti ed i requisiti prestazionali di cui alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" di cui al Decreto Regionale della Lombardia n. 12678 del 21/12/2011; l'osservanza a tali disposti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme nell'ambito dei criteri di progettazione, dei materiali e delle tecniche costruttive degli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione delle attività e delle funzioni richiamate al primo periodo del presente comma. L'adeguamento ai requisiti di cui al Decreto Regionale 12678/2011 dovrà in ogni caso essere garantito per gli interi corpi di fabbrica oggetto d'intervento. In particolare, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive con lo scopo di intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal sottosuolo, anche mediante soluzioni in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali a contatto con il suolo. Ai medesimi fini della tutela della salute umana, in presenza di gas radon dovrà inoltre essere garantito l'isolamento dall'umidità ed idrico, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati adibiti alla permanenza (anche temporanea) di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati a garanzia di un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali interrati e seminterrati ove la permanenza di persone è prevista in via non prevalente (compresi scantinati, garage, et similia) e direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso previsti e posti in opera gli opportuni sistemi di isolamento all'uopo previsti dalle Linee guida regionali di riferimento. La conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi e degli impianti, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progettazione e richiesta di agibilità. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l'impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d'inserimento dell'intervento, in particolare nei Nuclei d'Antica formazione (o nelle aree in diretto rapporto con essi), nelle aree di salvaguardia, nelle aree di salvaguardia per la mitigazione ambientale e nelle aree agricole di salvaguardia.*

#### **9. (Altri esercizi pubblici - Gioco d'azzardo lecito)**

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

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

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

## **ART. 26 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL PDR**

### **26.1 Disposizioni generali**

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di piano con particolare riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PGT.
2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti NTA, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti del PdR. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.
4. *Sull'intero territorio comunale è consentito, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, derogare a standard, limiti o vincoli previsti dalle presenti Norme tecniche di attuazione secondo quanto disposto all'articolo 40, comma 3, della Legge Regionale 12/2005 e s. m. e i., nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6, e s. m. e i..*
5. *In tutti gli ambiti, gli interventi previsti dagli specifici articoli di norma sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967 - fuori dal centro edificato - e prima del 1942 - all'interno del centro edificato -, ovvero negli ambiti edificabili oppure definitivamente condonati. Al fine di accertare la conformità edilizia, in assenza del titolo autorizzativo, è possibile utilizzare la planimetria catastale di prima levata.*
6. *Esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità, gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto di opere di ordinaria manutenzione, senza cambio di destinazione d'uso.*
7. *Per la determinazione del peso insediativo, in tutti gli ambiti del PdR ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) gli indici di edificabilità assentiti si applicano sull'intera superficie fondiaria o territoriale di proprietà, anche sulla parte eventualmente interessata da ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. In ogni caso, per l'ubicazione di fabbricati e manufatti realizzabili in conformità alla specifica disciplina di ambito, dovrà essere rispettata la prevalente normativa degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.*
8. *Qualora l'accessibilità agli alloggi posti dal primo piano in su sia garantita unicamente da una scala esterna scoperta, quest'ultima potrà essere coperta a protezione dalle intemperie e schermata sui lati esterni con materiali semitrasparenti tali da garantire il rapporto aereo.*

## 26.2 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Arretramento secondo DM 2/4/68	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento secondo DM 2/4/68

## 26.3 Recinzioni, muri di sostegno

Destinazioni (art. 14 NTA)

			A	B	
Produttivo	Recinzioni	I	superficie opaca: ..... (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno		(altezza massima)	<del>1,50</del> 2,00 m	<del>2,00</del> 2,50 m
Residenza; turismo; direzionale; commerciale	Recinzioni	I	superficie opaca: ..... (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno		(altezza massima)	<del>1,50</del> 2,00 m	<del>2,00</del> 2,50 m
Servizi pubblici	Recinzioni	I	superficie opaca: ..... (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno		(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)

*(Le casistiche I e II sono tra di loro alternative e rinviate alle scelte progettuali del proponente.)*

- I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
- I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.
- I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità e proponendo l'automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.
- Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

## 26.4 Parcheggi pertinenziali

- Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
  - uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
  - un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
- I posti macchina di cui al precedente comma 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
- E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni relativamente agli spazi esterni nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi. In caso di deroga l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere incrementato di un valore pari al prodotto tra la superficie non reperita ed il valore determinato con deliberazione della Giunta Comunale.
- Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

## **26.5 Norme sull'impostazione tipologica dei nuovi edifici residenziali**

1. La progettazione dei nuovi interventi edilizi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 40% ed essere costituite da manto in coppi.
2. Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno. I modelli costruttivi per gronde, balconi, contorni e balaustre delle finestre, zoccolature, inferiate, serramenti e oscuranti potranno essere desunti dal repertorio esistente nel patrimonio architettonico presente nei centri storici del Comune.
3. Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane e lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma di cui all'art. 19 delle presenti norme. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune.
4. Le valutazioni sui progetti in sede di rilascio del titolo abilitativo potranno derogare dalle norme richiamate nei punti precedenti solo nel caso che il progetto edilizio presentato sia particolarmente significativo per l'aspetto architettonico e di inserimento ambientale proposto, in concerto con la soprintendenza.

## **26.6 Altre norme**

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

## ART. 27 (R1)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO

#### Obiettivo del piano

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

#### 27.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	1,50	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	10
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50

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

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	OM		SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
			% mc; slp		mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
			mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II											
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	A*	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	30	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	400 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	A**	\	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
Agricolo	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

A\* Destinazione ammessa solo per gli ambiti siglati con la lettera "t"

A\*\* Destinazione ammessa solo per gli ambiti siglati con la lettera "s"

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo

CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia

NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:



Giunta Comunale



Consiglio Comunale

### **27.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

1. Per ambiti appositamente individuati dal piano con la sigla " **s/t** " si dispone quanto segue:

#### **Ambiti s**

- a. Sono ambiti caratterizzati dalla presenza di attività artigianale (secondario).
- b. E' ammesso un incremento delle superfici e dei volumi degli edifici destinati ad attività produttive.
- c. L'incremento dovrà rispettare gli indici d'ambito e ogni singola attività non potrà superare complessivamente i 250 mq di Slp.
- d. Sono vietate le attività industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

#### **Ambiti t**

- a. Sono ambiti caratterizzati dalla presenza di attività commerciali (terziario).
  - b. E' ammesso un incremento delle attività commerciali esistenti in misura non superiore al 50% della Slp preesistente alla data di adozione del PGT.
  - c. L'incremento dovrà rispettare gli indici d'ambito e non potrà superare complessivamente superfici di vendita superiori a 400 mq.
  - d. E' ammessa nel rispetto degli indici d'ambito la realizzazione di magazzini e depositi pertinenziali alle attività commerciali insediate.
2. L' ambito appositamente individuato dal piano con il numero "1" non produce volume edificatorio.
3. Per l' ambito appositamente individuato dal piano con il numero "2" si prevede la possibilità di edificare 600 mc residenziali, altezza ~~7,50~~8,50 m, a condizione che sia realizzato e ceduto all'amministrazione pubblica il parcheggio individuato nelle tavole del piano dei servizi con la sigla SP 2-4/20.

## ART. 28 (R2)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO COSTITUENTI OCCLUSIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### Obiettivo del piano

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

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

Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 della LR 12/05 e s. m. e i. (in assenza di vincolo paesaggistico).

#### 28.1 Indici

		Tipologie:			
			a	b	
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	1,50	1,20	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	
	Volume predefinito	mc	\	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\	\
		territoriale	mq/mq	\	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	10	\
		slp	%	\	\
		SC	%	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	
Altezza	Minima	m	\	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50	8,50

#### Note:

Tipologie degli ambiti:

- a) lotti già interessati da edificazione;
- b) lotti prevalentemente non edificati.

P Valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

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

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
			% mc: slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II														
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigenziale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## ART. 29 (R3)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON I NUCLEI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA

#### Obiettivo del piano

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

Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).

#### 29.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	1,20
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	10
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50

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

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
			% mc: slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigenziale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	25	100	A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	50	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

### **29.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

1. Per ambiti appositamente individuati dal piano con la sigla "a" si dispone quanto segue in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo:
  - a. Sono ambiti residenziali localizzati a lago caratterizzati dalla presenza di ville con giardino.
  - b. E' ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente.
  - c. L'altezza non potrà superare la preesistente.
2. Per l'ambito individuato con la sigla "b" si concede di demolire e ricostruire in accorpamento gli immobili esistenti e di ampliare il nuovo edificio di 500 mc ad uso residenziale. L'intervento sarà assoggettato a PdC convenzionato e oltre agli standard dovuti si chiede una quota aggiuntiva monetizzabile di servizi pubblici di qualità pari al 200% della S.l.p. di nuova realizzazione. Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio.
3. L'ambito individuato con il numero 1 è suddiviso in due Unità Minime d'Intervento attuabili in tempi e modi differenti con singole convenzioni urbanistiche e garantendo l'autonomia e la funzionalità urbanizzativa della restante U.M.I. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento saranno assoggettati a PdC convenzionato. Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo degli interventi edilizio.

## ART. 30 (R3b)

### AREE LIBERE DA EDIFICARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### Obiettivo del piano

1. Sono lotti non edificati e collocati in prossimità (o interni) al tessuto urbano consolidato con vocazione prevalentemente residenziale. L'inserimento di tali ambiti nel contesto edilizio residenziale determina previsioni attuative finalizzate al completamento del tessuto urbano attraverso l'edificazione di edifici residenziali aventi tipologia assonante al contesto immediato.
2. Sono da considerarsi lotti liberi, destinati ad una edificazione autonoma rispetto alla preesistente, le superfici fondiaria espressamente cartografate negli ambiti tipologici di cui ai precedenti art. 27, 28 e 29 che eccedono la pertinenzialità dell'edificio esistente determinata ai sensi del precedente art. 11.8 ed abbiano una superficie fondiaria di almeno 500,00 mq.  
I lotti liberi determinati come sopra potranno usufruire degli indici e parametri prescritti nei rispettivi articoli 27, 28 e 29.

#### 30.1 Indici

		Lotti liberi: 1 2 3-11** 12* 13***					
		Tipologie:					
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	1,20	\		
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	\		
	Volume predefinito	mc	1.300	\	800	P + 20%	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\	\		
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\	\		
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	\		
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\	\	\	
		territoriale	mq/mq	\	\	\	
	Copertura predefinita	mq	\	\	\		
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\	\	
		slp	%	\	\	\	
		SC	%	\	\	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	30	30	
Altezza	Minima	m	\	\	\		
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50	7,50	7,50	
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50	8,50	8,50	8,50

1. E' vietato il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra lotti continui e contigui.

\* Per il lotto **12** si prescrive l'obbligo di realizzare l'allargamento della strada così come verrà stabilito in fase di convenzionamento. Inoltre si prescrive di realizzare il volume consentito in modo che sia tutelato paesisticamente l'edificio a torre inserito nell'isolato n. 14 e identificato con il n. 34 nello studio dei nuclei di antica formazione.

\*\* Il lotto n. **6** sarà assoggettato a PdC convenzionato e oltre agli standard dovuti si chiede una quota aggiuntiva monetizzabile di servizi pubblici di qualità pari al 200% della S.I.p. di nuova realizzazione e l'obbligo di realizzare il marciapiede lungo via Sarnico così come verrà stabilito in fase di convenzionamento. Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio.

\*\*\* **Il lotto n. 13 sarà assoggettato a PdC convenzionato. Il convenzionamento dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale, da realizzarsi lungo Via Sarnico, da concordare con l'Amministrazione Comunale.**

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

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici												
		QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
				f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
		% mc: slp	mq slp			% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II										
extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	5	100	A	A	NA	
agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdC	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA	
ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdC	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA	
media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
autosazioni/resposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
pubblico esercizio	4f	A*	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdC	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA	
distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdC	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA	
attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## ART. 31 (R4)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

#### Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

#### 31.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	(1)
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	(1)
	Volume predefinito		mc	(1)
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	(1)
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	(1)
	Utilizzazione predefinita		mq	(1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	(1)
		territoriale	mq/mq	(1)
	Copertura predefinita		mq	(1)
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	(1)
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	(1)

(1) Valgono indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal procedimento d'approvazione.

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
			% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)		b)	d)	b)	e)				
			mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% sp	% d)	a.u.	I	II											
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirizionale	complesso per uffici	3a	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	400 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	25	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/risposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
istributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse  
 NA Destinazioni non ammesse  
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile  
 SDM Soglia dimensionale massima  
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)  
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme  
 SV Superficie di vendita  
 (1) Per ogni singola attività  
 (2) Sul lotto  
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)  
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività  
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)  
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)  
 MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento  
 RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)  
 RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione  
 RU: Ristrutturazione urbanistica  
 a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto  
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici  
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento  
 e): Esecuzione di opere convenzionate\*:  
 a.u.: Arredo urbano  
 I: Opere di urbanizzazione primaria  
 II: Opere di urbanizzazione secondaria  
 \* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)  
 f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA  
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## ART. 32 (AR)

### AMBITI DI RICONVERSIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

#### Obiettivo del piano

1. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale.  
La presenza di funzioni preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la necessità di riconversione in ambiti ad edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana.  
Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione.  
Altresì, trattasi di ambiti territoriali a destinazione mista con forma disorganizzata la cui riqualificazione ha come obiettivo la sostituzione/recupero degli edifici preesistenti attraverso un progetto, anche unitario, in grado di caratterizzare luoghi non necessariamente di pregio storico, ambientale o formale, ma d'importanza considerevole in relazione ad una localizzazione ad elevata percorrenza o di accesso alla città urbana.
2. Gli interventi di riqualificazione potranno essere assentiti convenzionando le singole unità minime d'intervento ovvero gruppi d'unità minime d'intervento eventualmente individuate nelle tavole grafiche del PdR.
3. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.

#### 32.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	P	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	0
		slp	%	0
		SC	%	0
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	P
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	P

Note:

P Valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

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

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici														
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere						
			% mc: slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II																
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	30	\	100	\	\	\	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigenziale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	\	100	50	\	\	\	25	100	A	A	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	30	150	PdC	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	\	100	50	\	\	\	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	\	150	50	\	\	\	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	\	150	50	\	\	\	50	100	A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	\	20	50	\	\	\	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

### 32.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

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

<b>Ambito P.R. 1</b>	( località via Cantiere )					
Assentiti	V \	mc	slp	Preesistente*	mq	
	H <del>7,50</del> /8,50	m	SC \		mq	
Destinazione	80% Residenziale, 10% Direzionale, 10% Commerciale					
Modalità attuativa	<input type="checkbox"/> PdC	<input type="checkbox"/> PdCc	<input checked="" type="checkbox"/> PR			
Aree per servizi pubblici:	indotti	30	mq/abitante	di qualità	5	% slp
	\		% slp			
<i>Altre norme</i>						
* E' consentito un incremento del 10% per adeguamenti igienici-sanitari;						

<b>Ambito P.R. 2</b>	( località via Pia Volpe )					
Assentiti	V \	mc	slp	Preesistente*	mq	
	H <del>7,50</del> /8,50	m	SC \		mq	
Destinazione	80% Residenziale, 10% Direzionale, 10% Commerciale					
Modalità attuativa	<input type="checkbox"/> PdC	<input type="checkbox"/> PdCc	<input checked="" type="checkbox"/> PR			
Aree per servizi pubblici:	indotti	30	mq/abitante	di qualità	5	% slp
	\		% slp			
<i>Altre norme</i>						
* E' consentito un incremento del 10% per adeguamenti igienici-sanitari;						

<b>Ambito P.R. 3</b>	( località via Sarnico )					
Assentiti	V \	mc	slp	Preesistente*	mq	
	H <del>7,50</del> /8,50	m	SC \		mq	
Destinazione	80% Residenziale, 10% Direzionale, 10% Commerciale					
Modalità attuativa	<input type="checkbox"/> PdC	<input type="checkbox"/> PdCc	<input checked="" type="checkbox"/> PR			
Aree per servizi pubblici:	indotti	30	mq/abitante	di qualità	5	% slp
	\		% slp			
<i>Altre norme</i>						
* E' consentito un incremento del 10% per adeguamenti igienici-sanitari; L'ambito è suddiviso in due Unità Minime d'Intervento attuabili in tempi e modi differenti con singole convenzioni urbanistiche e garantendo l'autonomia e la funzionalità urbanizzativa della restante U.M.I.						

## **ART. 33 (VUS)**

### **VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA**

#### **Obiettivo del piano**

1. Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.
2. Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. Il mantenimento degli ambiti dovrà prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 20,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.

#### **33.1 Indici**

1. Negli ambiti qualificati come VUS le destinazioni degli edifici, gli indici ed i parametri devono intendersi quelli preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 3, comma 8, lettera a) delle presenti norme, che riguardino edifici preesistenti è consentito un incremento volumetrico concesso un tantum non superiore al 5% dei parametri e delle funzioni preesistenti (indice fondiario, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria). Tali interventi dovranno, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.
3. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
  - a) autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/89 nella misura massima di 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti;
  - b) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 mq/mq con un limite massimo di 20,00 mq di superficie coperta. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
  - c) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago che non determinino volume. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in altri ambiti di piano adiacenti.
4. ***E' vietato qualsiasi tipo di recinzione delle aree diverso dalla messa in opera di rete metallica con piantini in ferro.***
5. ***Gli edifici esistenti potranno essere oggetto d'interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione così come definita all'art. 3, comma 6, lettera b) delle presenti Norme, nonché di restauro e risanamento conservativo.***
6. ***6. E' altresì vietata la realizzazione di autorimesse interrato, salvo nel caso in cui le eventuali rampe d'accesso siano ricavate entro il perimetro degli edifici, ovvero che siano adottate soluzioni tecniche che non alterino la quota preesistente degli spazi scoperti. Si prescrive la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi d'interesse storico, soprattutto per quanto attiene alla distribuzione delle aperture e delle forometrie (il cui tamponamento sarà ammesso esclusivamente mediante serramenti in legno o ferro a sezione limitata), nonché dell'apparato decorativo originario. E' vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.***

### 33.1 Recinzioni e muri di sostegno

*bis*

1. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m.
2. La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in legno tondi (di altezza non superiore a 1,20 m) collegati da fili di ferro e/o rete metallica.
3. Le recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto dovranno essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).
4. Con riferimento ai precedenti commi del presente punto, saranno ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente. Soluzioni diverse potranno comunque essere autorizzate successivamente ad un parere positivo della Commissione del paesaggio.
5. Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, dovrà essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada.
6. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni di cui ai commi 1 e 2 del presente punto è da intendersi quale media geometrica.

### 33.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

<b>Ambito 1</b>	( località via degli ulivi )					
Assentiti	V	\	mc	slp	fino a 80 mq	mq
	H	P	m	SC	\	mq
Destinazione	Residenziale					
Modalità attuativa	<input type="checkbox"/> PdC		<input checked="" type="checkbox"/> PdCc		<input type="checkbox"/> PL	
Aree per servizi pubblici:	indotti	30	mq/abitante	di qualità	10	% slp
		\	% slp			
<b>Altre norme</b>						
Si concede un incremento al volume esistente in modo da raggiungere la S.l.p. di 80 mq.						
Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio.						
Nota: P = preesistente						

<b>Ambito 2</b>	( località via degli ulivi )					
Assentiti	V	500	mc	slp		mq
	H	1 piano	m	SC	\	mq
Destinazione	Residenziale					
Modalità attuativa	<input type="checkbox"/> PdC		<input checked="" type="checkbox"/> PdCc		<input type="checkbox"/> PL	
Aree per servizi pubblici:	indotti	30	mq/abitante	di qualità	200	% slp*
		\	% slp			
<b>Altre norme</b>						
Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio.						
* di nuova realizzazione						

## **ART. 34    AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ARTIGIANALE/INDUSTRIALE): NORMA GENERALE**

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.

Si richiede, inoltre, la valutazione del contesto urbanistico e delle destinazioni d'uso adiacenti per un migliore inserimento delle attività produttive previste.

3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
  - fonderie di alluminio;
  - fonderie di ghisa;
  - inceneritori;
  - concerie;
  - cartiere;
  - raffinerie di metalli;
  - impianti chimici o petrolchimici;
  - nuove acciaierie;
  - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
  - attività di deposito e cernita stracci;
  - attività di pressofusione di alluminio;
  - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
  - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
  - attività di decappaggio dei metalli;
  - attività di burattatura;
  - centrali termoelettriche;
  - impianti e laboratori nucleari;
  - autodemolizioni.

4bis. Il divieto prescritto al precedente comma 4 non si applica negli ambiti produttivi oggetto di convenzione urbanistica stipulata in data antecedente all'adozione delle presenti norme.

5. Si richiama l'articolo 2.7.3 del Regolamento Locale d'Igiene che consente l'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.
6. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
7. In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
  - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni;
  - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.

8. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.
9. *Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni di cui all'articolo 4 delle presenti Norme. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.*
10. *E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici residenziali prospicienti a spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, l'individuazione della localizzazione dei condizionatori.*

## ART. 35 (P1)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

#### Obiettivo del piano

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

#### 35.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	75	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	0,5
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incrementi (lotti saturi)		volume	%	\
		slp	%	0
		SC	%	0
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima (secondo art.11.1, comma 1)	m	7,00	

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici												
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere					
			% mc: slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II		
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	di servizio	1d	A	10	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	5	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigenziale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	A	40	1.500 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	pubblico esercizio	4f	A	20	500 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	deposito a cielo aperto	5e	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## ART. 36 (P3)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

#### Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata sono fatte salve le prescrizioni ed i parametri dimensionali di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento in variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.
4. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

#### 36.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	(1)
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	(1)
	Volume predefinito		mc	(1)
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	(1)
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	(1)
	Utilizzazione predefinita		mq	(1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	(1)
		territoriale	mq/mq	(1)
	Copertura predefinita		mq	(1)
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	(1)
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	(1)

(1) Valgono indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal procedimento d'approvazione.

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
			% mc: slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Turistico	di servizio	1d	A	10	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	30	\	100	5	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigenziale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	100	50	25	100	A	A	NA	
	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	100	50	25	100	A	A	NA	
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	150	50	50	100	A	A	NA	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	A	40	1.500 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	100	50	25	100	A	A	NA	
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	150	50	50	100	A	A	NA	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	20	50	5	100	A	A	NA	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	20	50	5	100	A	A	NA	
	deposito a cielo aperto	5e	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	200	50	50	100	A	A	NA	
parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire. denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo

CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia

NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:



Giunta Comunale

Consiglio Comunale

**ART. 37 (CF)****AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE-  
FLOROVIVAISTICA****Obiettivo del piano**

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

**37.1 Indici**

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	5
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	0,40*
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)		volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(secondo art. 11.1, comma 1)	m	6,00

Nota:

- \* I serbatoi idrici e i ricoveri per macchine ed attrezzature agricole non potranno superare il RC del 10%

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
			% mc: slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
			mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II											
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Turistico	di servizio	1d	A	10	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	30	\	100	5	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigenziale	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	A	10	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	A*	50	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	50	25	100	A	A	NA
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

\* Solo per prodotti connessi all'attività ortoflorovivaistica

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

**ART. 38 (T1)****AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-ALBERGHIERA****Obiettivo del piano**

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

**38.1 Indici**

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,50
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	0
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	10
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(secondo art. 11.1, comma 1)	m	12,00

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
			% mc: slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	20	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Turistico	albergo	2a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	residenza turistico-alberghiera	2b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	motel	2c	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigenziale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	10	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	A	30	300	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permittedo di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permittedo di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## **ART. 39 (CA 1)**

### **AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA: CAMPEGGI**

#### **Obiettivo del piano**

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività ricettive all'aria aperta quali campeggi delle quali si prevede lo sviluppo funzionale delle singole realtà compatibilmente all'assetto urbanistico ed alla salvaguardia ambientale del sistema di contesto.
2. La principale normativa di riferimento per gli ambiti di cui al presente articolo è la LR 15/07. A seguito di eventuale emanazione di regolamento regionale in attuazione della succitata legge si provvederà all'aggiornamento del presente articolo per l'adeguamento delle disposizioni di cui al presente articolo.

#### **39.1 Indici**

1. La disciplina degli ambiti di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 15/07, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 1 della LR 15/07 è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
3. Gli allestimenti fissi non potranno avere una slp superiore a 40 mq cadauna e potranno essere aggregate in un numero non superiore a 3.  
La dimensione minima delle piazzole dovrà essere di 45 mq; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al 50% della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione e non possiedano alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
5. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati senza preventiva richiesta di titolo abilitativo pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 mq e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.
6. Gli uffici direzionali connessi alle attività nonché i servizi in generale riservati ai turisti ospitati nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq comprensivo della slp preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.
7. L'altezza media dei nuovi edifici di servizio della struttura (di cui al comma 6) e delle strutture fisse di pernottamento non potrà superare i 3,50 m misurati a partire dalla quota naturale del piano di campagna o del piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'art. 11.1, comma 2 fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale. Per gli edifici preesistenti con altezza maggiore di quella prescritta è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere			
			% mc: slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	di servizio	1d	A	20	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigenziale	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	10	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

### **39.3 Altre norme**

1. I complessi ricettivi all'aria aperta dovranno essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni allestimento fisso.
2. All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona, desunta dallo studio agronomico comunale.
3. Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona (da selezionarsi dalla gamma riportata nello studio agronomico comunale).
4. La siepe di cui al precedente comma 3, per una profondità minima di 3,00 m, dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto di altezza non superiore a 50 cm (altezza da intendersi quale media geometrica in caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, comma 2) sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo a supporto di rete metallica per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.
5. E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m.
6. Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. In sede di richiesta di titolo abilitativo è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

## **ART. 40 (CA2)**

### **AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA: CAMPEGGI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE**

#### **Obiettivo del piano**

1. Sono ambiti territoriali destinati ad attività ricettiva all'aria aperta quali campeggi già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

#### **40.1 Indici**

1. La disciplina degli ambiti di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 15/07, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 1 della LR 15/07 è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
3. Gli allestimenti fissi non potranno avere una slp superiore a 40 mq cadauna e potranno essere aggregate in un numero non superiore a 3.  
La dimensione minima delle piazzole dovrà essere di 45 mq; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al 50% della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione e non possiedano alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
5. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati senza preventiva richiesta di titolo abilitativo pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 mq e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.
6. Gli uffici direzionali connessi alle attività nonché i servizi in generale riservati ai turisti ospitati nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq comprensivo della slp preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.
7. L'altezza media dei nuovi edifici di servizio della struttura (di cui al comma 6) e delle strutture fisse di pernottamento non potrà superare i 3,50 m misurati a partire dalla quota naturale del piano di campagna o del piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'art. 11.1, comma 2 fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale. Per gli edifici preesistenti con altezza maggiore di quella prescritta è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.

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

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
			% mc: slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	di servizio	1d	A	20	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirizionale	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	esercizio di vicinato	4a	A	10	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

(5) Mq per presenza turistica (vedi art. 20 comma 4)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

### **40.3 Altre norme**

1. I complessi ricettivi all'aria aperta dovranno essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni allestimento fisso.
2. All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona, desunta dallo studio agronomico comunale.
3. Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona (da selezionarsi dalla gamma riportata nello studio agronomico comunale).
4. La siepe di cui al precedente comma 3, per una profondità minima di 3,00 m, dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto di altezza non superiore a 50 cm (altezza da intendersi quale media geometrica in caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, comma 2) sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo a supporto di rete metallica per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.
5. E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m.
6. Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. In sede di richiesta di titolo abilitativo è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

## **ART. 41 (DC)**

### **DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

#### **Obiettivo del piano**

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. b), e comma 2 della LR 2 febbraio 2010, n. 6, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.

#### **41.1 Norme particolari per i nuovi distributori di carburante: piano di localizzazione**

1. La destinazione d'uso "4g – Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale, fatte salve le aree indicate al successivo comma 4. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
2. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della LR 02/10, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della LR 02/10, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della LR 02/10 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal RR 24 aprile 2006, n.7. Contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.

**Contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.** Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 KW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.

3. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non potrà superare i 300 mq, purchè dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. e attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
4. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione, ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei a rilevanza ambientale e paesistica; verde urbano di salvaguardia, aree di salvaguardia; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e s. m. e i. e dal Codice della strada.

5. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 4 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
6. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.
7. Parametri edilizi:

RC:	20% della superficie del lotto.
Distanza dai confini:	non inferiore a 5,00 m.
Distanza da altri edifici:	non inferiore a 10,00 m. (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti.)
8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.  
E' vietata l'installazione di impianti di autolavaggio autonomi dagli impianti di distribuzione carburante.

## **ART. 42    DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI EXTRAURBANI**

### **42.1    Disposizioni generali**

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano nell'ambito delle Aree agricole di salvaguardia, Aree di salvaguardia e Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica di cui ai successivi articoli.
2. Per la destinazione d'uso degli immobili negli ambiti di cui al precedente comma 1 (e negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica) fa fede l'accatastamento alla data d'adozione delle presenti norme anche nei casi in cui ci siano usi promiscui.
- 2.bis. Per la destinazione d'uso degli immobili realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore della L.R. 93/80 fa fede la destinazione d'uso esistente.
3. Per gli ambiti di cui al precedente comma 1 gli interventi previsti dagli specifici articoli di norma sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati. Gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso.
- 3bis. Gli incrementi consentiti negli articoli successivi e relativi agli edifici extraagricoli preesistenti alla data di adozione delle presenti norme non si applicano per gli edifici che hanno beneficiato degli incrementi consentiti dalla pianificazione urbanistica vigente nel comune successivamente alla data del 24/04/2002.
4. Per gli accessori extraagricoli (preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme negli ambiti di cui al comma 1 e titolati come disposto dal precedente comma 3) è consentito esclusivamente il mantenimento dei valori stereometrici preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme, salvo progetti di contesto paesistico finalizzati alla riqualificazione degli stessi o loro trasferimento, anche con accorpamento all'edificio principale.
5. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche degli ambiti di cui al comma 1, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
6. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli specifici. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.
- 7. *In tutti gli edifici esistenti in area agricola di salvaguardia, ambiti di salvaguardia per la mitigazione ambientale ed area di salvaguardia è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.***
- 8. *Per la determinazione del peso insediativo, in tutti gli ambiti del PdR extraurbani esterni al Tessuto Urbano Consolidato gli indici di edificabilità assentiti nei successivi articoli si applicano sull'intera superficie aziendale di proprietà o in conduzione, anche sulla parte eventualmente interessata da ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. In ogni caso, per l'ubicazione di fabbricati e manufatti realizzabili in conformità alla specifica disciplina di ambito, dovrà essere rispettata la prevalente normativa degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.***
- 9. *Nell'area di pertinenza degli edifici, calcolata nella misura massima di otto volte la superficie coperta del fabbricato esistente in zona agricola, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto:***
  - a) locali totalmente interrati da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura di 20,00 mq di superficie utile; la realizzazione di tali locali interrati è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzo dei fabbricati (sia fuori che entro terra) già esistenti sul fondo; non potranno essere autorizzati più interventi sulla stessa pertinenza;***
  - b) piscine pertinenziali agli edifici residenziali già esistenti nell'area;***
  - c) autorimesse pertinenziali agli immobili già esistenti ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/1989 e nella misura massima di 1,00 mq ogni 10,00 mc al lordo di quelle esistenti.***

## 42.2 Distanze

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

## 42.3 Distanza da altri ambiti territoriali

	Destinazioni/attrezzature	Edifici residenziali sparsi	Residenze agricole	Ambiti a prevalente destinazione		
				residenziale	commerciale-direzionale	turistico-ricettiva
6a	(silos)	50 m	20 m	50 m	50 m	50 m
6b	allevamenti zootecnici familiari (*)	50 m	20 m	200 m (2)	200 m (2)	200 m (2)
6c	allevamenti zootecnici (*)	50 m (1)	20 m	200 m	200 m	200 m
6d	allevamenti zootecnici (*)	50 m (1)	20 m	500 m	500 m	500 m

Note:

- \* Comprese le relative concimaie e vasche di deiezione.
- (1) Per gli allevamenti di polli e suini si prescrive una distanza di almeno 100 m dagli edifici residenziali sparsi
- (2) Per gli allevamenti familiari fino a 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, 2 suini la distanza potrà essere ridotta a 150 m. Per gli allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di 50 capi la distanza può essere ulteriormente ridotta a 50 m.
1. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.
  2. Per gli allevamenti esistenti sono ammessi ampliamenti soltanto nel rispetto delle distanze fissate per i nuovi allevamenti in relazione all'aumento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi.
  3. Per quanto attiene a concimaie, vasche e lagune per la raccolta di deiezioni animali si rinvia espressamente a quanto previsto dal titolo III, capitolo 10, punto 3.10.4 del Regolamento Locale d'Igiene.

## 42.4 Recinzioni, muri di sostegno

1. Sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse in muratura (o altro materiale similare).
2. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno ammesse recinzioni alle aree di stretta pertinenza in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m. **2. Quanto concesso al presente comma del presente punto dovrà essere limitato all'area cortiliva necessaria, per esigenze di sicurezza opportunamente motivate.**
3. La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in legno tondi (di altezza non superiore a ~~1,20~~ **1,50** m) collegati da fili di ferro e/o rete metallica.
4. Le recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto dovranno essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).
5. Con riferimento ai precedenti commi del presente punto, saranno ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente. Soluzioni diverse potranno comunque essere autorizzate successivamente ad un parere positivo della Commissione del paesaggio.
6. Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, dovrà essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada.
7. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto è da intendersi quale media geometrica.
8. **L'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 2,00 m mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m**

## 42.5 Disposizioni di tutela dell'edilizia storica

1. Per gli edifici di interesse storico-architettonico (evidenziati dalle cartografie del PdR ovvero segnalati dall'analisi paesistica del PGT) valgono le seguenti prescrizioni particolari.

- a) Deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate.
- b) Gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti norme non potranno essere interessati da edificazione alcuna.
- c) E' prescritta la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, dell'apparato decorativo originario, degli aspetti cromatici originari o tradizionali.
- d) Le tessiture murarie dei fabbricati dovranno essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico.
- e) Dovranno essere salvaguardate le inferriate originarie; i serramenti saranno ammessi in legno al naturale o dipinto o in ferro a sezione limitata.
- f) Viene prescritto il rispetto della composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno, al naturale o dipinto.
- g) Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi.
- h) E' vietato il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale, così come la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.

#### **42.6 Disposizioni specifiche per le aree agricole e agricole di salvaguardia**

1. Nelle aree agricole e nelle aree agricole di salvaguardia il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente:
  - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1 della LR 12/05 e s. m. e i., a titolo gratuito ai sensi dell'art. 60, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e s. m. e i.;
  - b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici, e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
  - c) limitatamente ai terreni dei Comuni indicati nella tabella allegata alla LR 19 novembre 1976, n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della L 10 maggio 1976, n. 352, e all' art. 8, numero 4, della Legge Regionale sopraccitata subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione per tutti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 59 della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Il titolo abilitativo è tuttavia subordinato:
  - a) alla presentazione al Comune di un atto d'impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio della attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di area riguardante la porzione interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
  - b) all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
  - c) limitatamente ai soggetti di cui al comma 1, lettera b) del presente punto, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto, è fatta specifica menzione nel provvedimento di permesso.
4. Il Comune deve rilasciare, contestualmente all'atto di permesso, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione".
5. Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique, verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile. Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionali rientra nel computo per la verifica del rapporto di copertura.

6. I bacini e/o le stazioni di pompaggio utili all'irrigazione delle colture intensive devono essere:
  - a) realizzati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a 20,00 m;
  - b) opportunamente recintati con paletti e rete metallica di altezza pari a 2,00 m collocati ad una distanza non inferiore a 4,00 m dall'argine superiore della fossa.
7. La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone.

Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata.

Le specie vegetali autoctone costituenti la sunnominata fascia di ricontestualizzazione dovranno avere altezza minima di 2,00 m fuori terra.
8. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio agronomico e idrogeologico e se comportano scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.
9. Il titolo abilitativo per gli immobili extraagricoli in ambito agricolo o agricolo di salvaguardia, nonché per la sola ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazione 1c e 5a, può essere rilasciata anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i..

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

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

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

1. **Per gli edifici che possono intendersi non adibiti ad uso agricolo si deve dimostrare almeno una delle seguenti condizioni:**
  - a) **dismissione dei fabbricati e dell'attività agricola a cui erano funzionali (anche solo come residenza) da almeno 5 anni;**
  - b) **proprietà del bene pervenuta la richiedente non imprenditore in seguito a denuncia di successione.**
2. **Per gli interventi sugli edifici di cui al precedente comma non si applicano i disposti di cui all'articolo 60 della Legge Regionale 12/2005 e s. m. e i., anche nel caso in cui essi riguardino ristrutturazioni o ampliamenti eventualmente assentiti dalla normativa di Piano.**
3. **Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme non riconosciuti graficamente nelle tavole del PdR sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione (così come definita all'articolo 3, comma 6, lettera b, delle presenti NTA).**
4. **Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme non più adibiti ad uso agricolo e con funzione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi conservativi (così come definiti dall'articolo 3, comma 7, delle presenti NTA).**
5. **Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso da funzione diversa dalla residenza a funzione residenziale.**
6. **In tutti gli edifici esistenti in zona agricola è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.**

#### **42.7 Norme per un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati**

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

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

**ART. 43 (AAS)****AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA****Obiettivo del piano**

1. Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.
2. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree agricole di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
3. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 del LR 12/05 e s. m. e i. (in assenza di vincolo paesaggistico).

**43.1 Indici**

Destinazioni (art.16, comma 16.3):			1b	1c (r) (aa▲)	5a (p)	5a (a)	6a	6b	6c	6d	6e	6f
Volume	Indice fondiario	mc/mq	0,02	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice territoriale	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	P
slp	Utilizzazione fondiaria	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	P	P	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	mq/mq	\	\	\	\	0,05	0,05	0,05	P	0,10	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Slp	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SC	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	\
M **	Volume	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Slp	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
H	Minima	m	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Massima	m	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	P	6,00	6,00
	Allineamenti	A/NA	NA	NA	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Mantenimento ***	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

Note:

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

A Ammesso.

NA Non ammesso.

ND Valore non prescritto.

\* Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PdR.

\*\* Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.

\*\*\* Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.

(aa▲) Aziende agricole dismesse.

(r) Residenze extraagricole.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

(a) Accessori extraagricoli.

- (1) Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, comprese le parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme:
- a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;
  - b) da 501 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;
  - c) oltre 1.001 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.
- Per gli edifici di almeno 40 mq slp viene riconosciuta una soglia minima di incremento di 40 mq nel caso l'applicazione degli indici sopra riportati consenta ampliamenti inferiori a 40 mq.

2. I limiti stabiliti dalla precedente tabella ovvero dall'applicazione del precedente comma non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
3. Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali extraurbani, applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree agricole di salvaguardia.
- 4. Per le destinazioni 6a, 6b, 6c e 6e è obbligatorio presentare il Piano di sviluppo aziendale contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.**
- 5. Per le aziende agricole dismesse è consentito il recupero della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti Norme.**
- 6. Per le aziende agricole esistenti e già insediate con edifici agricoli alla data d'adozione delle presenti Norme e per le strutture agricole (6a) totalmente interrato, i parametri relativi a volume, slp, SC stabiliti dalla precedente tabella possono essere oggetto di incremento, o di nuova realizzazione interrata fino ai limiti stabiliti dall'articolo 59, commi 3, 4, 4 bis, della Legge Regionale 12/2005 e s. m. e i..**

#### **43.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

1. Gli edifici preesistenti che risultano essere in contrasto con le valenze ambientali e paesistiche dei luoghi, nonché in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, potranno essere traslati in un raggio di 80 mt. dal sedime preesistente, in modo da ottenere un miglior inserimento paesistico.
2. Gli accessori e le pertinenze preesistenti in un raggio di 80 mt. dall'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti in accorpamento all'edificio principale stesso.
3. I complessi edilizi costituiti da più edifici con distanza intercorrente i singoli edifici non superiore a 20 mt., possono essere considerati come unico edificio sul quale applicare la percentuale dell'incremento volumetrico. In particolare, è consentito localizzare l'incremento volumetrico complessivo su uno o più edifici costituenti il complesso edilizio.
4. Per l'edificio cerchiato e identificato con il n.1, qualora sia richiesta la realizzazione di autorimesse interrate, si prevede il vincolo di pertinenzialità e l'obbligo di realizzare l'ampliamento stradale che verrà stabilito in fase di convenzionamento.
5. Per l'edificio cerchiato e identificato con il n.2 si prevede la possibilità di ampliare la S.l.p. esistente del 50% attraverso un PdC convenzionato e oltre agli standard dovuti si chiede una quota aggiuntiva monetizzabile di servizi pubblici di qualità pari al 200% della S.l.p. di nuova realizzazione. Si prescrivono opere atte a mitigare l'impatto visivo dell'intervento edilizio.

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

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
	Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
		% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
		mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II											
Residenziale	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	<b>PdCc</b>	<b>PdCc</b>	\	\	\	<b>30</b>	\	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Dirizionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
studio professionale		3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ufficio complementare		3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosazioni/esposizioni mercatologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6c	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	attività agrituristica	6f	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	\	\	\	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>25</b>	<b>100</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>NA</b>	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

**ART. 44 (AS)****AREE DI SALVAGUARDIA****Obiettivo del piano**

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali).
2. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
3. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 del LR 12/05 e s. m. e i. anche in assenza di vincolo paesaggistico.

**44.1 Indici**

		Destinazioni (art.16, comma 16.3):										
		1b	1c (r)	5a (p)	5a (a)	6a	6b	6c	6d	6e	6f	
		(aa▲)										
Volume	Indice fondiario	mc/mq	0,01 (!)	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice territoriale	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	P	\	\	\	\	\	\	\	P
slp	Utilizzazione fondiaria	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	P	P	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	mq/mq	\	\	\	\	0,03 (!!)	P	P	P	P	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Slp	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SC	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
M **	Volume	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Slp	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
H	Minima	m	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Massima	m	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	Allineamenti	A/NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Mantenimento ***	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

**Note:**

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.  
A Ammesso.  
NA Non ammesso.  
ND Valore non prescritto.  
\* Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PdR.  
\*\* Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.  
\*\*\* Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.  
(aa▲) Aziende agricole dismesse.  
(r) Residenze extraagricole.  
(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).  
(a) Accessori extraagricoli.  
(!) Max 500 mc per azienda.  
 (!! ) Sono esclusivamente ammessi insediamenti per la produzione legnosa.

- (1) Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, comprese le parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme:
- a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;
  - b) da 501 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;
  - c) oltre 1.001 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.
- Per gli edifici di almeno 40 mq slp viene riconosciuta una soglia minima di incremento di 40 mq nel caso l'applicazione degli indici sopra riportati consenta ampliamenti inferiori a 40 mq.

1. E' consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo delle dimensioni di 3,00 m x 4,00 m, con altezza massima in media falda di 3,00 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui, aventi una superficie di almeno 10.000 mq. Le murature dovranno essere in pietrame con intonaco raso pietra e la copertura dovrà essere in legno con manto in coppi e sporti di gronda non superiori a 50 cm.
3. ***Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree di salvaguardia.***
4. ***Per le aziende agricole dismesse è consentito il recupero della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti Norme.***

#### **44.2 Interventi sugli edifici in aree di salvaguardia**

1. Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dalla attività agricola dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.
2. Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione o ampliamento di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l'impiego di murature intonacate e tinteggiate nella gamma delle tonalità riportate al precedente articolo 19; coperture a falde inclinate ed, ad esclusione delle serre, l'impiego di manti di copertura in coppi. Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

#### **44.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

1. Gli edifici preesistenti che risultano essere in contrasto con le valenze ambientali e paesistiche dei luoghi, nonché in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, potranno essere traslati in un raggio di 50 mt. dal sedime preesistente, in modo da ottenere un miglior inserimento paesistico.
2. Gli accessori e le pertinenze preesistenti in un raggio di 50 mt. dall'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti in accorpamento all'edificio principale stesso.
3. I complessi edilizi costituiti da più edifici con distanza intercorrente i singoli edifici non superiore a 20 mt., possono essere considerati come unico edificio sul quale applicare la percentuale dell'incremento volumetrico. In particolare, è consentito localizzare l'incremento volumetrico complessivo su uno o più edifici costituenti il complesso edilizio.
4. Con il perimetro tratteggiato e siglato con la lettera "m" si identificano gli ambiti montani non boscati all'interno dei quali:
  - a) è vietata la realizzazione di nuovi edifici;
  - b) non sono consentite operazioni di movimentazione terra nè la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti;
  - c) è consentita la recinzione delle proprietà esclusivamente utilizzando staccionate in legno con una altezza massima di Mt. 1,00 limitatamente ad una estensione pertinenziale pari a 1 Mq. di area per ogni 0,25 Mc. di volume già edificato;
  - d) sono consentite opere di recinzione o di sostegno dei terrazzamenti esistenti con murature in pietrame a condizione che non superino l'altezza di Mt. 1,00 e siano sviluppate parallelamente al fronte di terrazzamenti e mai in ogni caso ortogonalmente.
  - e) le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili ed aperte al pubblico transito.
  - f) è vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura.
  - g) non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica.
  - h) è vietata l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo.
  - i) è vietata l'asportazione delle alberature esistenti mentre si raccomanda l'inserimento di nuovi soggetti.
  - l) non è consentito l'abbattimento di alberi aventi un diametro del tronco di almeno 20 cm. misurato a mt. 1,00 dal terreno.
  - m) è consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili solo se di iniziativa pubblica.
  - n) gli edifici esistenti a destinazione residenziale identificati nelle tavole del piano delle regole potranno essere ampliati con un incremento volumetrico del 10% del volume preesistente alla data di adozione delle presenti norme esclusivamente per adeguamenti igienici e tecnologici.

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

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
	Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
		% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
												mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenziale	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	30	\	100	10	100	A	A	NA
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirizionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosazioni/esposizioni mercatologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6b	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6c	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6d	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	serre fisse	6e	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	attività agrituristica	6f	A	P	\	\	PdC	PdC	PdCc	\	\	PdCc	\	\	\	100	100	25	100	A	A	NA	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate\*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

\* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:  Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

## **ART. 45 (AM)**

### **AREE DI MITIGAZIONE/PROTEZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA**

#### **Obiettivo del piano**

1. Con le Aree di mitigazione ambientale e paesistica il piano individua lembi del territorio (solitamente in ambito extraurbano) che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale. Prevalentemente, tali aree sono atte a mascherare le principali infrastrutture che intervengono nel territorio agricolo. Spesso con medesima classificazione si individuano ambiti aventi caratteristiche intrinseche di unicità a livello naturalistico. Si tratta sovente di aree con conformazione allungata e ridotta profondità; pertanto i siti appaiono prevalentemente ineditati. Questi ambiti possono qualificarsi come spazi a filtro fra distretti edilizi a densità elevata o in pericolo di conurbazione, ovvero come singolarità morfologiche ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.
2. E' prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. Il mantenimento degli ambiti dovrà prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 20,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.

#### **45.1 Indici**

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

#### **45.2 Parco Naturalistico**

1. All'interno dell' ambito "aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica" è individuato parte dell'ambito "Parco Naturale", definito Riserva Naturale, ai sensi dell'art. 1, lett. B, L.R. 30.11.1983 n. 86, è specificatamente destinato alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi.
2. L'intero ambito è assoggettato alla disciplina di cui alla L.R. 30.11.83 n° 86.
3. In tale ambito non è consentito:
  - a) la realizzazione di nuovi edifici;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti produttivi anche di carattere zootecnico;
  - c) attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
  - d) introdurre specie animali o vegetali estranee;
  - e) attuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali originarie;
  - f) svolgere attività pubblicitaria;
  - g) costituire depositi permanenti o temporanei di materiali diversi, anche se in forma controllata;
  - h) esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente incompatibili con la tutela della riserva.
4. In tale ambito è consentito:
  - a) attuare sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione senza ampliamento del volume;
  - b) lo svolgimento dell'attività venatoria compatibilmente con la tutela della riserva, l'allestimento di strutture precarie in occasione di manifestazioni popolari o feste religiose.

#### **45.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

1. *Per l'ambito individuato con la sigla "a" si prevede l'ampliamento, una tantum, della volumetria residenziale esistente per una quota massima ammissibile pari a 105,00 mc.*

## **ART. 46 (ANT)**

### **AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

1. Il PdR individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo agricolo, artigianale, alberghiero. Stanti i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.
2. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tal scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli vigenti allegata al DdP per farne parte integrante e sostanziale), è possibile procedere alla realizzazione di:
  - parcheggi pertinenziali a raso;
  - opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
  - parcheggi pubblici (o assoggettati all'uso pubblico) a raso;
  - spazi a verde pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
  - opere di urbanizzazione primaria.
3. Gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere oggetto di interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo.
4. Per tutti gli edifici di cui al precedente comma dovranno essere mantenute le destinazioni in uso in essere alla data di adozione delle presenti norme.
5. Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, comprese le parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme:
  - a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;
  - b) da 501 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;
  - c) oltre 1.001 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.Per gli edifici di almeno 40 mq slp viene riconosciuta una soglia minima di incremento di 40 mq nel caso l'applicazione degli indici sopra riportati consenta ampliamenti inferiori a 40 mq.
- 5bis. Tutti gli ampliamenti previsti dal precedente comma sono consentiti se non in contrasto con le condizioni che determinano la non trasformabilità. Inoltre gli ampliamenti sono da assoggettare a PdC convenzionato con l'obbligo di reperire standard per 30 mq/ab monetizzabili al 100% e standard di qualità per il 10% dell'incremento di S.l.p. monetizzabili al 100%.
6. Per il mantenimento dei suoli devono essere applicate tutte disposizioni di riferimento contenute nella normativa paesistica allegata al PGT.

#### **46.1 Parco Naturalistico**

1. All'interno degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica è individuato parte dell'ambito "Parco Naturale", definito Riserva Naturale, ai sensi dell'art. 1, lett. B, L.R. 30.11.1983 n. 86, è specificatamente destinato alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi.
2. L'intero ambito è assoggettato alla disciplina di cui alla L.R. 30.11.83 n° 86.
3. In tale ambito non è consentito:
  - a) la realizzazione di nuovi edifici;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti produttivi anche di carattere zootecnico;
  - c) attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
  - d) introdurre specie animali o vegetali estranee;
  - e) attuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali originarie;
  - f) svolgere attività pubblicitaria;
  - g) costituire depositi permanenti o temporanei di materiali diversi, anche se in forma controllata;
  - h) esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente incompatibili con la tutela della riserva.

4. In tale ambito è consentito:

- a) attuare sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione senza ampliamento del volume;
- b) lo svolgimento dell'attività venatoria compatibilmente con la tutela della riserva, l'allestimento di strutture precarie in occasione di manifestazioni popolari o feste religiose.

#### **46.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

1. Con il perimetro tratteggiato e siglato con la lettera "m" si identificano gli ambiti montani non boscati all'interno dei quali:

- a) è vietata la realizzazione di nuovi edifici;
- b) non sono consentite operazioni di movimentazione terra nè la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti;
- c) è consentita la recinzione delle proprietà esclusivamente utilizzando staccionate in legno con una altezza massima di Mt. 1,00 limitatamente ad una estensione pertinenziale pari a 1 Mq. di area per ogni 0,25 Mc. di volume già edificato;
- d) sono consentite opere di recinzione o di sostegno dei terrazzamenti esistenti con murature in pietrame a condizione che non superino l'altezza di Mt. 1,00 e siano sviluppate parallelamente al fronte di terrazzamenti e mai in ogni caso ortogonalmente.
- e) le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili ed aperte al pubblico transito;
- f) è vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura;
- g) non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;
- h) è vietata l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo;
- i) è vietata l'asportazione delle alberature esistenti mentre si raccomanda l'inserimento di nuovi soggetti;
- l) non è consentito l'abbattimento di alberi aventi un diametro del tronco di almeno 20 cm. misurato a mt. 1,00 dal terreno;
- m) è consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili solo se di iniziativa pubblica.
- n) gli edifici esistenti a destinazione residenziale identificati nelle tavole del piano delle regole potranno essere ampliati con un incremento volumetrico del 10% del volume preesistente alla data di adozione delle presenti norme esclusivamente per adeguamenti igienici e tecnologici.

**2. Per i manufatti interni all'ambito appositamente individuato dal Piano con la sigla "1", interessanti i mappali 1808, 4008 e 4051 foglio 11 e 1196, 4007 e 4009 foglio 9, si prevede il cambio di destinazione in residenza extra agricola.**

**Il convenzionamento dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale da concordare con l'Amministrazione Comunale.**

## **ART. 47 AREE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

1. Nelle aree di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. Gli ampliamenti sono, in caso, ammessi nel rispetto dei precedenti articoli delle presenti norme. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
2. Le distanze di arretramento dalle infrastrutture per l'edificazione devono rispettare le prescrizioni, per le strade di competenza della Provincia di Bergamo, di cui al regolamento viario provinciale. Per la determinazione delle ulteriori linee d'arretramento deve essere applicato quanto disposto dal nuovo codice della strada D.Lgs 285/92. Per ciò che attiene agli arretramenti dalle infrastrutture ferroviarie ci si attiene all'articolo 49 del DM 753/80.  
All'interno del centro abitato (coincidente con il perimetro del tessuto urbano consolidato) le distanze d'arretramento - ad esclusione della viabilità a fondo cieco - dovranno rispettare i parametri minimi previsti dal DM 1444/68 pari 5 m per strade con sezione inferiore a 7 m; 7,5 m relativamente a strade con sezione compresa tra 7 m e 15 m; 10 m relativamente a strade con sezione superiore a 15 m.
3. Le linee di arretramento rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito dell'effettiva situazione giuridica degli assi stradali e dell'effettiva classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.
4. Nelle aree di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno.
5. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrate assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L 122/89 di 1 mq ogni 10 mc.
6. Le realizzazioni di cui ai commi 4 e 5 devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
7. Le nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente e ricomprese al comma 2 punto a) dell'art. 81 delle NdA del PTCP) comportano corridoi di salvaguardia della larghezza specificata nella Tav. E4 del PTCP. Le altre nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dall'asse del tracciato mentre per le nuove infrastrutture ferroviarie si rimanda a quanto stabilito dall'art. 81 delle NdA del PTCP; tali corridoi a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio.

## **ART.48 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. Il PGT annovera le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
2. In tali ambiti si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero oltre a quelli previsti dall'art. 3 commi 5, 6 lettere b) e c), 7 e 8 lettera a) delle presenti norme.
3. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PdR, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

## **ART.49 AREE DI RISPETTO PER CAPTAZIONE DI ACQUE SORGIVE**

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs 258/00, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - imprese di compostaggio e depuratori.
2. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
  3. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
  4. Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del D.Lgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
  5. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### **ART.50 ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE (380/220/132 KV)**

1. 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 alla LR 12/05 e s.m. e i..
2. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003).
3. Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) 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. 51 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.
2. La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
3. Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme.
4. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i 4,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.
5. Le costruzioni attigue alle cabine mantengono, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie aree dalle presenti norme.
6. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

## **ART. 52 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE**

1. *I Piani di sviluppo aziendale dovranno indicare le modalità di gestione, la dimensione produttiva e occupazionale, le esigenze, sia abitative che infrastrutturali, dell'azienda agricola e le loro modificazioni in relazione alle ipotesi di sviluppo contenute nei piani stessi e rapportati ad un arco temporale di almeno 15 anni.*
2. *In particolare, ogni Piano dovrà contenere:*
  - a) *la definizione dell'ordinamento produttivo;*
  - b) *la quantificazione e la qualificazione delle colture degli impianti;*
  - c) *la dimensione, la destinazione d'uso e gli interventi previsti per l'edificazione esistente anche accessoria;*
  - d) *il progetto di eventuali nuove costruzioni;*
  - e) *la sistemazione idraulico-agraria e, ove necessario, forestale;*
  - f) *i tempi di attuazione;*
  - g) *il programma economico di investimento;*
  - h) *le garanzie, anche finanziarie, per l'esatto adempimento del programma;*
  - i) *un'idonea garanzia finanziaria (fideiussione bancaria e/o assicurativa) posta a garanzia delle operazioni territoriali previste dal Piano, del tipo a prima richiesta e senza obbligo di esecuzione da parte del debitore principale, alla quale attingerà l'Amministrazione Comunale in caso di modifiche effettuate senza la preventiva autorizzazione comunale;*
  - j) *il vincolo, trascritto a favore del Comune, a destinazione agricola dell'intera proprietà per tutto il periodo di validità del Piano stesso e comunque per nome dei quindici anni.*
3. *I Piani di sviluppo aziendale sono approvati dalla Giunta Comunale, che potrà avvalersi del Servizio Provinciale Agricoltura, nonché di esperti del settore; è facoltà della Giunta richiedere modifiche e adeguamenti ed imporre prescrizioni specifiche, nonché limitare il Piano, in relazione alle dimensioni dell'azienda, ai soli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e), i), j) del precedente comma.*
4. *Oltre che nei casi previsti dalle presenti Norme, i Piani di sviluppo aziendale potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale in caso di domanda di Permesso di Costruire per interventi comportanti rilevanti movimenti terra, ed ogni qualvolta possa riscontrarsi una situazione di rischio ambientale.*