



COMUNE DI MANERBIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO variante ex art.10 comma 6, LR 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	COMUNE DI MANERBIO Piazza Cesare Battisti, n. 1 CAP 25025, MANERBIO (BS) tel. 030 938700 - fax 030 9387237 email: urbanistica@comune.manerbio.bs.it	
PROGETTISTA 	SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 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. – Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00 Ing. Cesare Bertocchi Arch. Silvano Buzzi	CONSULENTI/CO-PROGETTISTI
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	C04 \	

DOCUMENTO	PIANO DELLE REGOLE			
A01 PdR	Norme Tecniche di Attuazione			
04 - APPROVAZIONE	variate			
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 677	Luglio 2016	E 206	Agosto 2014	VERIFICATO S01
				REDATTO C04

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 - Indici e parametri	p.	7
Articolo	10 - Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici	p.	7
Articolo	11 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	p.	11
Articolo	12 - Dimensione minima degli alloggi	p.	13
Articolo	13 - Definizione degli indici	p.	13
Articolo	14 - Contributo dei privati nelle urbanizzazioni	p.	16
Articolo	15 - Usi del territorio e degli edifici	p.	16
Articolo	16 - Progetti di piani attuativi	p.	21
Articolo	17 - Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici	p.	22
Articolo	18 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale	p.	23
Articolo	19 - Disposizioni per i Nuclei d'Antica Formazione (NAF)	p.	25
Articolo	20 - (AdT) Ambiti di trasformazione	p.	44
Articolo	21 - (SP) Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo	p.	44
Articolo	22 - (SA) Aree di interesse storico-archeologico	p.	44
Articolo	23 - (SUAP) Ambiti territoriali interessati da Sportello Unico per le Attività Produttive	p.	44
Articolo	24 - Ambiti territoriali sottoposti alla disciplina del PdR: disposizioni generali	p.	44
Articolo	25 - Parametri generali per gli interventi negli ambiti urbani del PdR interni al tessuto urbano consolidato	p.	45
Articolo	26 - (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato	p.	48
Articolo	27 - (R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF	p.	50
Articolo	28 - (R3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica	p.	52
Articolo	29 - (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere	p.	54
Articolo	30 - (AR) Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana	p.	57
Articolo	31 - (VUS) Verde urbano di salvaguardia	p.	60
Articolo	32 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale/industriale): norma generale	p.	64
Articolo	33 - (P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva	p.	65
Articolo	34 - (ATE) Ambiti territoriali estrattivi	p.	67
Articolo	35 - (C1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale	p.	68
Articolo	36 - (C2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere	p.	70
Articolo	37 - (RR1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente ristorativa-pubblici esercizi	p.	72

Articolo	38	- (DC) Distributori di carburante	p.	74
Articolo	39	- Disposizioni generali per gli ambiti extraurbani	p.	76
Articolo	40	- (AA) Aree agricole	p.	81
Articolo	41	- (AAS) Aree agricole di salvaguardia	p.	85
Articolo	42	- (AS) Aree di salvaguardia	p.	90
Articolo	43	- (ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	p.	94
Articolo	44	- Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità	p.	95
Articolo	45	- Aree di rispetto cimiteriale	p.	95
Articolo	46	- Aree di rispetto per captazione acque sorgive	p.	96
Articolo	47	- Elettrodotti ad alta tensione	p.	96
Articolo	48	- Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	p.	96
Articolo	49	- Fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore	p.	98
Articolo	50	- Norma finalizzata al risparmio energetico	p.	109
Articolo	51	- Siti produttivi a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) – disposizioni per la pianificazione	p.	115
Articolo	52	- Aree comprese nei "Corridoi Ecologici" della Rete Ecologica Comunale	p.	116

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, e s.m. e i.;
 - 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) o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
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) 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 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 interne 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 di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente
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, 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 inedificato;
 - 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, qualificano 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 in edificato;
 - 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 allegate 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 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, nel caso di nuove costruzioni, 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 completamente pavimentate;
 - d) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto per la quota percentuale non drenante (% variabile in funzione della tipologia di tecnologia adottata);
 - e) 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. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, certificate da relazione agronomiche, 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 con particolare attenzione a quanto previsto dagli obiettivi e dal progetto di rete ecologica comunale.
7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
8. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
9. 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.
10. 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.
11. I percorsi pedonali, pubblici o ad uso pubblico, potranno essere costruiti anche a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
12. L'area dei percorsi pedonali pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
13. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
14. 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 onde verificare eventuali limitazioni alla trasformazione urbanistica indotta da tali contributi.
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 ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw;
 - 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 intercapedini 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 51 (risparmio energetico) 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 L.R. 7/2012, art. 19, gli interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali, sono realizzati previa comunicazione al Comune ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 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 INDICI E PARAMETRI

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

ART. 10 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

10.1 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 modificato sia pubblico che privato rilevabile lungo il perimetro del sedime di copertura come definito al punto 10.2, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto, 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.
2. a) Il piano naturale di campagna potrà essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 1,50 m, e riporto di terreno fino ad un massimo di 1,50 m, formando raccordi inclinati con rapporto base-altezza di 3 a 1.
b) 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. 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 precedente; i movimenti terra, nel rispetto del comma 2 del presente punto, potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.
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 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.
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 va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.
7. 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.
8. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del PdR sono da intendersi quali altezze massime.
9. Negli edifici residenziali con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,00 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.
10. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
11. 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 disposizioni legislative in materia. Detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.
12. 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.
13. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico, come disciplinato dall'art. 10 commi 1ter ed 1 quater della L.R. 12/05.
14. Ai fini della determinazione e del computo delle altezze massime dei capannoni industriali sono conteggiati anche eventuali carriponte a gru.

10.2 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 10.1.2 per gli ambiti ricompresi nel tessuto urbano consolidato. 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 con esclusione di:
 - 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 con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
 - 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) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
 - e) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, 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 1,50.

4. E' consentita, per ogni singolo lotto, la realizzazione di gazebi 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 opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, con la proprietà confinante.
5. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino, purché totalmente in legno, nella misura massima di 3,50 mq di superficie coperta e con altezza massima pari a 2,10. tali depositi sono esclusi dal conteggio della superficie coperta.

10.3 Volume

1. Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 10.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva (è la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio, per l'ultimo piano è misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, per il piano terra è la distanza tra il piano naturale di campagna o del piano modificato e il piano di calpestio del piano rialzato, salvo quanto previsto al successivo articolo 10.4 comma 2 lettera b) per ogni piano agibile e, comunque, per ogni piano fuori terra. 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 10.1.
Nella determinazione del volume viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

10.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e sottopiani, 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 compreso i terrapieni, 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 2,40 m;
 - c) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,70 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,60 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
 - d) (con l'esclusione delle sole attività residenziali) 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 2,00 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
 - e) le scale aperte esterne 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 fra le unità immobiliari), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro;
 - h) balconi e terrazzi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
 - i) 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 commerciali, direzionali, turistiche, artigianali e industriali (vedi definizioni articolo 15 delle presenti norme) poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
 - l) 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;
 - m) 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 tale quota verrà computata l'intera superficie;
 - n) i fabbricati delle cabine elettriche e di gasdotto secondarie o dei servizi primari in generale;
 - o) limitatamente agli interventi riguardanti gli esercizi alberghieri, le superfici destinate a hall d'ingresso, reception e ai loro servizi igienici, nonché le parti interrate aventi destinazioni complementari e accessorie all'attività alberghiera, quali sale per riunione e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba,

dispense, eccetera, purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella alberghiera ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Comunque la S.l.p. fuori terra non computabile non dovrà eccedere il 20% della S.l.p. dell'intero edificio.

10.5 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 10.1, 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 6,00 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; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
 - c) le pensiline di servizio aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 2,00 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna. Si rimanda a quanto disciplinato all'articolo 10.4.2, lettera d) delle presenti norme;
 - d) le scale aperte di sicurezza, aventi superficie coperta non superiore a 15,00 mq;
 - e) gli interrati e i seminterrati, non più alti in ogni punto di metri 1,00 all'estradosso della quota del piano naturale di campagna.
3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo, con previsione piani volumetrica, 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. All'interno del perimetro del centro abitato, di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 285/92, nel caso in cui si necessitasse di una deroga in merito alla distanza dal confine stradale, verrà di volta in volta valutata tale deroga dall'Amministrazione Comunale con il parere degli uffici competenti.
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.

10.6 Distanza dai confini

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 10.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 10.1, 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 pensiline aperte di servizio funzionali al ricovero di cicli e motocicli, le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
2. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze 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 10.1, comma 2, del presente articolo). Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 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 10.5 del presente articolo;
 - b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, tra le parti confinanti.
4. Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

10.7 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 pertinenziali 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.

10.8 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.

10.9 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 esistenti comprese nel perimetro, andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile, sia in termini volumetrici che in termini di slp.

10.10 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. 11 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, 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) le aree libere da edificare;
 - b) aree agricole;
 - c) aree agricole di salvaguardia;
 - d) aree di salvaguardia;
 - e) ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Per gli edifici appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle specifiche disposizioni di cui al successivo articolo 19.

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 successivamente al 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'art. 9 della LR 4/2012. In ogni caso dovrà essere rispettato il distacco tra gli edifici come normato al precedente articolo 10.5.
Nei casi in cui i limiti posti dalla stessa L.R. 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 sovrizzo delle coperture esistenti.
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. 12 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici (comprese le opere di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti) con destinazione - anche parzialmente - residenziale dovrà garantire una quota (da calcolarsi sull'intero edificio) di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 60,00 mq, salvo che all'interno dei Nuclei di Antica Formazione in cui la superficie utile delle unità abitative di un singolo edificio non potrà essere inferiore a 40,00 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. Nel caso in cui, in applicazione delle norme 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.
4. Nel caso di cambi di destinazione d'uso da residenza turistico-alberghiera (RTA) a residenziale, laddove assentiti dalle presenti norme, la dimensione minima degli alloggi è derogabile solo per quelle unità immobiliari/alloggi che alla data di adozione delle presenti norme non rispettino tale parametro. La dimensione degli alloggi deve comunque risultare conforme a quanto autorizzato e dichiarato/accatostato in sede di rilascio dell'abitabilità/agibilità.
5. 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.

ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

13.1 Indice territoriale (IT)

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale (come definita ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.9) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto (definito ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.3).
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.

13.2 Indice fondiario (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.3).
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 10, punto 10.3.
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.

13.3 Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente

1. È 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.

13.4 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.

13.5 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.

13.6 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.

13.7 Volume predeterminato

1. E' il valore assoluto di volume, come definito all'art. 10, punto 10.3, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

13.8 Utilizzazione predeterminata

1. E' il valore assoluto di slp, come definita all'articolo 10, punto 10.4, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto.
2. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

13.9 Copertura predeterminata

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita all'articolo 10, punto 10.2, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

13.10 Incremento nei lotti saturi

1. Si intendono saturi i lotti in cui, alla data di adozione delle presenti norme, 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.
3. Le percentuali di incremento consentite nei singoli ambiti territoriali dovranno essere applicate al peso insediativo massimo determinato dal prodotto tra la superficie fondiaria di pertinenza e l'indice previsto per ogni singolo ambito.

13.11 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. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezza massima, slp complessiva (o volume, esclusivamente nel caso di edifici o locali residenziali), superficie coperta dell'edificio rilevato alla data d'adozione delle presenti NTA.

13.12 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.

13.13 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; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
 - l) cimiteri.

13.14 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.

13.15 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. Il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione, il cui contenuto deve essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale con propria delibera.
4. La convenzione dovrà essere finalizzata al completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scompularsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

13.16 Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89

1. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, 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 e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

ART. 14 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

14.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

1. 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 reflui 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.

14.2 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.

14.3 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. 15 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

15.1 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.

15.2 Destinazioni

1. Per usi o destinazioni esistenti, s'intendono quelli cui sono adibiti i complessi edilizi con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree delimitate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali di prima levata, 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.

15.3 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. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). 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, aree agricole di salvaguardia, aree di salvaguardia, ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

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, agricole 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. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.).

1d: residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Gli alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.

1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcuna attività produttiva o commerciale e ricompresi in ambiti di piano non destinati prevalentemente alla residenza. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.)

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 pi  locali, dotati di servizio autonomo di cucina. Per le residenze turistico alberghiere la durata del periodo di permanenza non pu  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% nonch  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   consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purch  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) 250 mq nei Comuni con popolazione residente superiore 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 1.500,00 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 pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;

- 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 3.000 abitanti.

4b: media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq.

4c: grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (2.500 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.

Nota per le destinazioni 4a, 4b, 4c, 4d

In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessivamente utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia.
- legnami.

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 (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) 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 non prevalente (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, esterni al TUC (tessuto urbano consolidato), 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, ecc..

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 la logistica, quest'ultima anche integrata alle eventuali attività di trasformazione, trattamento e gestione del prodotto.

5e: commercio all'ingrosso

Comprende le attività di commercio all'ingrosso esclusivo, privo cioè di qualsiasi attività di vendita al dettaglio.

5f: depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio degli stessi e comunque secondo le specifiche prescrizioni ed indicazioni di ASL e ARPA competenti.

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

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

g) apiari con più di cinque arnie.

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

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, oche, anatre, faraone, struzzi 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, oltre che allevamenti e pensioni per cani.

6e: serre

Sono gli organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche. Sono ricomprese tutte le strutture definite nelle successive "disposizioni generali per gli ambiti extraurbani" nel titolo "disposizioni specifiche per le aree agricole e agricole di salvaguardia".

6f: attività agrituristica

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

7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

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

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

7b: parcheggi privati

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della 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.

15.4 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. 16 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 al progetto di PA:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - b) schema di convenzione contenente:
 1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
 4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
 - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
 - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
 - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
 2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
 - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
 - 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, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione-l'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.
- o) in caso di recupero aree/siti dismessi, ai fini di una corretta indagine del suolo e sottosuolo quale verifica orientata alla ricerca di eventuali contaminazioni nelle matrici ambientali, anche con riferimento alle destinazioni d'uso, copia degli accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.
3. Piani paesistici di contesto (PTCP della provincia di Brescia):
- a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con i visuali significativi;
 - b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
 - c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
 - d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde che tenga conto anche della Rete Ecologica.

ART. 17 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono indicati quale indirizzo orientativo e non prescrittivo dal presente articolo sulla base della gamma NCS (Natural Colour System) comunemente in uso.
2. Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque obbligatorio il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
3. Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati. La gamma (riferita ai codici NCS) specifica la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura del fondo, degli infissi, delle imposte, delle inferriate e delle ringhiere.

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S0907-Y30R	A	A	NA	NA
S0907-Y70R	A	A	NA	NA
S0510-Y80R	A	A	NA	NA
S1510-Y60R	A	NA	NA	NA
S1505-Y30R	NA	A	NA	NA
S1505-Y40R	A	A	NA	NA
S0907-Y50R	A	A	NA	NA
S1515-Y50R	A	NA	NA	NA
S2005-Y30R	A	NA	NA	NA
S2005-Y40R	A	A	NA	NA

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S2010-Y30R	A	NA	NA	NA
S2010-Y40R	A	NA	NA	NA
S1510-Y40R	A	A	NA	NA
S1015-Y30R	A	NA	NA	NA
S2010-Y50R	NA	A	NA	NA
S3010-Y50R	A	NA	NA	NA
S2010-Y10R	A	NA	NA	NA
S2010-Y20R	A	A	NA	NA
S3010-Y10R	A	NA	NA	NA
S3010-Y30R	NA	A	NA	NA

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S2005-Y50R	A	A	NA	NA
S2010-Y60R	A	NA	NA	NA
S1502-Y50R	NA	A	A	NA
S2002-Y50R	A	A	NA	NA
S3005-Y80R	A	A	NA	NA
S3020-Y50R	A	NA	NA	NA
S3000-N	A	NA	NA	NA
S2502-Y	A	A	NA	NA
S3005-Y50R	A	A	A	NA
S3020-Y60R	A	NA	NA	NA
S2005-Y60R	A	A	NA	NA
S2010-Y70R	A	NA	NA	NA
S3010-Y60R	A	NA	NA	NA
S4010-Y70R	A	NA	NA	NA
S1010-Y30R	A	NA	NA	NA
S1515-Y20R	A	NA	NA	NA
S2020-Y20R	A	NA	NA	NA
S2030-Y10R	A	NA	NA	NA
S1510-Y30R	A	NA	NA	NA
S1515-Y30R	A	NA	NA	NA
S2020-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y30R	A	NA	NA	NA
S0515-Y40R	A	A	NA	NA
S1020-Y20R	A	NA	NA	NA
S2020-Y10R	A	NA	NA	NA
S3020-Y10R	A	NA	NA	NA
S0505-Y40R	A	A	NA	NA
S1005-Y20R	A	A	NA	NA
S3020-Y70R	A	NA	NA	NA
S4020-Y30R	A	NA	NA	NA
S4020-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y80R	A	NA	NA	NA
S4020-Y70R	A	A	A	NA
S4020-Y50R	A	A	A	NA
S5030-Y40R	NA	NA	A	NA
S6020-Y30R	NA	NA	A	NA
S6020-Y70R	NA	NA	A	NA
S0507-Y40R	A	A	NA	NA
S1505-Y20R	A	A	NA	NA
S1005-Y10R	A	NA	NA	NA
S2005-Y20R	NA	A	NA	NA
S2005-Y10R	A	A	NA	NA
S2010-Y	A	NA	NA	NA
S2010-G90Y	A	A	NA	NA

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S1010-G90Y	A	A	NA	NA
S2020-Y	A	NA	NA	NA
S1515-G90Y	A	NA	NA	NA
S2010-G80Y	A	A	NA	NA
S0520-Y10R	A	A	NA	NA
S1510-Y20R	A	A	NA	NA
S1015-Y20R	A	NA	NA	NA
S0515-Y20R	A	A	NA	NA
S0530-Y20R	A	NA	NA	NA
S2030-Y20R	A	NA	NA	NA
S3030-Y40R	A	NA	NA	NA
S3010-Y	A	NA	NA	NA
S3010-G90Y	NA	A	A	NA
S3005-Y20R	A	NA	NA	NA
S4005-Y20R	A	NA	A	NA
S5005-Y80R	NA	NA	NA	A
S4010-Y10R	A	NA	NA	NA
S0510-Y10R	N	NA	A	NA
S5005-Y50R	NA	NA	NA	A
S6005-Y20R	NA	NA	A	A
S3005-G80Y	NA	A	A	NA
S5005-G80Y	NA	NA	A	A
S4005-Y50R	A	NA	A	NA
S7010-Y10R	NA	NA	NA	A
S4005-G80Y	NA	A	A	NA
S6010-G70Y	NA	NA	NA	A
S6010-G50Y	NA	NA	A	A
S7005-G20Y	NA	NA	A	A
S1002-Y	A	A	NA	NA
S1505-G90Y	A	A	NA	NA
S2005-Y	A	NA	NA	NA
S4502-Y	NA	NA	A	A
S1502-G50Y	A	A	NA	NA
S2005-G10Y	A	NA	NA	NA
S4005-B80G	NA	NA	A	A
S6502-Y	NA	NA	NA	A
S1505-G80Y	A	A	NA	NA
S3502-Y	NA	NA	A	A
S6500-N	NA	NA	A	A
S8000-N	NA	NA	NA	A
S1005-Y	A	A	NA	NA
S2010-G60Y	A	A	NA	NA
S2010-G70Y	A	A	NA	NA
S4010G30Y	NA	NA	A	A

ART. 18 SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - a) ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano del PGT;
 - b) aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo di cui al Piano dei Servizi del PGT;
 - c) Nuclei di Antica Formazione (NAF);
 - d) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale:
 - identificati con l'edificazione del consolidato;
 - identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF;
 - identificati con i nuclei di rilevanza paesistica;
 - e) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere;
 - f) ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana;
 - g) verde urbano di salvaguardia;
 - h) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva;

- i) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale-direzionale;
 - l) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere;
 - m) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente ristorativi-pubblici esercizi;
 - n) aree agricole;
 - o) aree agricole di salvaguardia;
 - p) aree di salvaguardia;
 - q) ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
 - r) distributori di carburante;
 - s) rispetto cimiteriale.
2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
3. 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) direzionale: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - c) esercizi di vicinato: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - d) medie strutture di vendita: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - e) grandi strutture di vendita: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - f) pubblici esercizi: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - g) discoteche: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - h) produttivo: 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - i) alberghiero: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - l) commercio all'ingrosso: 50% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - m) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: 5,00 mq/presenza turistica,

(La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti.) Gli spazi per la ristorazione, i minimarket e l'artigianato di servizio dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g), h) - 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, determinata dal contributo compensativo aggiuntivo (CCA) 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.

6. Nel territorio comunale non è consentita l'impermeabilizzazione totale delle rogge e vasi. È consentito derogare a tale disposizione solo nel caso di conclamata esigenza e deve essere corredata da idonea documentazione tecnica idraulica.
7. Modalità di scomputo per la realizzazione di opere compensative per servizi pubblici di qualità
Il valore delle opere compensative da realizzare per servizi pubblici di qualità può essere scomputato dal CCA, dagli oneri di urbanizzazione (OOUU) e dalle monetizzazioni degli standard indotti.

ART. 19 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE (NAF)

19.1 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 risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.
4. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione. Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse – in linea generale - sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "*in stile*" ancorché attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.
5. Le disposizioni che normano ogni intervento di tipo urbanistico ed edilizio nei Nuclei di Antica Formazione sono di tipo sia generale, ovvero fanno riferimento alle disposizioni generali del Piano delle Regole del PGT, che specifico, vale a dire prevedono delle prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.

19.2 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 19.11 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.

19.3 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 19.11 specificano tipo e livello di interventi (ammessi e non) per la tutela del valore storico del Nucleo di Antica Formazione in oggetto.

19.3.1 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.
5. In caso di fabbricato classificato dall'analisi storico ambientale con grado 2, qualora il sedime dell'edificio non sia stato rappresentato nelle tavole del catasto storico del 1853 (come riportato nell'allegato A01bNAF – *Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Relazione Tecnica: Determinazione dei NAF in relazione alle cartografie storiche*), il fabbricato stesso potrà essere sottoposto alle modalità d'intervento previste per il grado di operatività storico culturale 3 anziché 2.

19.3.2 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.

19.3.3 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.

19.4 Planivolumetrico

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

1. *Piano di recupero*
Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) o singolo fabbricato assoggettato all'obbligo di redazione di uno strumento attuativo di recupero, da convenzionare (ovvero già convenzionato alla data d'adozione delle presenti norme) con l'Amministrazione Comunale.
2. *Piano particolareggiato*
Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) assoggettato all'obbligo di redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (o, eventualmente, privata su espressa autorizzazione della pubblica Amministrazione), convenzionato ovvero da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.
3. *Unità minima di intervento (U.M.I.)*
Ambito la cui perimetrazione delimita una situazione in cui sono presenti edifici accessori, generalmente di modeste dimensioni, collocati in maniera incongruente e disordinata con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico; la riorganizzazione attraverso la sostituzione delle volumetrie preesistenti deve avvenire internamente a tale perimetro e si traduce in una precisa localizzazione planimetrica dei nuovi volumi derivanti dalla sostituzione delle preesistenze, quantificata attraverso le note prescrittive di cui alle schede degli edifici di nuovo impianto.
4. *Edifici da sostituire*
Si tratta di edifici e/o manufatti edilizi per i quali è previsto il recupero volumetrico, attraverso l'accorpamento di volumi diversi in un organismo autonomo, ovvero in ampliamento ad edifici preesistenti. Nell'ottica del riordino tipologico e compositivo del paesaggio urbano, il piano può prevedere la sostituzione di un edificio mediante la sua ricostruzione con materiali e tecniche maggiormente consone al contesto (demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime e profilo). Le schede di indagine, qualora il fabbricato sia soggetto a sostituzione, riportano le seguenti diciture:
 - sostituzione con ricostruzione sullo stesso sedime;
 - sostituzione collegata al fabbricato (numero); ovvero si intende indicare un totale o parziale trasferimento volumetrico al fine di attuare le previsioni indicate per un diverso e determinato edificio;
 - sostituzione con unità minima di intervento secondo i disposti citati al precedente comma 3 (U.M.I.).
5. *Edifici di nuova costruzione, ampliamenti*
Si tratta di nuovi edifici dovuti:
 - a recuperi volumetrici conseguenti a previsioni di sostituzione;
 - a nuova edificazione con altezze e impianto planimetrico predefinito.
(In ogni caso, i nuovi edifici dovranno avere caratteri morfologici compatibili con il contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.)
6. *Portici e/o logge di nuova costruzione*
Si tratta di nuovi portici e/o logge dovuti:
 - a recuperi di portici esistenti (indicati come manufatti edilizi da sostituire) da edificarsi in posizioni predefinite dalla tavola operativa;
 - a nuova edificazione con impianto planimetrico predefinito dalla tavola operativa.

(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.)

7. *Edifici da sovralzare*

Si tratta di edifici per i quali è consentito il sopralzo fino al raggiungimento di un'altezza media interna di m 2,70; tale facoltà 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. 19, punto 19.8, comma 1.

8. *Volumi riconvertibili*

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

9. *Ampliamenti con loggiati, modifica pendenza*

Si tratta di edifici per i quali viene consentito l'ampliamento della copertura al fine di coprire elementi disomogenei ed architettonicamente disordinati, ovvero di interventi su coperture disomogenee tra loro finalizzati all'unificazione delle falde per il ripristino di un'immagine complessiva maggiormente organica. Nel caso in cui si prescrivano ampliamenti con loggiati, questi non 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 (pendenza)*

Si tratta della prescrizione delle quote di riferimento altimetrico (mediante la rappresentazione grafica delle quote costituenti il punto fisso) per la costituzione di continuità dei manti di copertura attraverso allineamenti di gronde e/o colmi, ovvero semplicemente della pendenza della falda predominante.

11. *Obbligo di copertura in coppi*

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

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

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

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

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

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

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

In quanto elemento essenziale alla percezione del contesto ambientale, poiché connessione ed espressione di continuità fra edilizia storica e pertinenze, l'arredo urbano (attraverso la pavimentazione dei sedimi di transito) viene prescritto di regola sull'intero sistema viabilistico interno ai nuclei antichi.

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. *Manufatti di valore storico/architettonico*

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

15. *Muri in pietra o mattoni da tutelare*

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

16. *Verde di tutela - giardini privati*

Si tratta di aree private a servizio dei fabbricati esistenti per le quali si prevede la conservazione e la valorizzazione della copertura vegetazionale presente; tali aree non potranno essere oggetto di pavimentazione. L'eventuale rinverdimento degli spazi attraverso la piantumazione di nuovi elementi arborei

dovrà prevedere l'impianto di specie vegetazionali di tipo autoctono (a tal scopo, vedasi quanto indicato dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale).

17. Alberi di interesse storico-ambientale

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

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

18. Vigneti, uliveti, frutteti, aree boscate

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

19. Piantumazioni di progetto

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

19.5 Modalità d'attuazione

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

19.6 Obbligatorietà delle modalità d'attuazione

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

f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

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

5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

19.7 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.

19.8 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 nelle tavole di Piano dei Nuclei di Antica Formazione (ad esclusione degli edifici ecclesiastici), ricompresi entro un raggio di 50 m dall'edificio di pari grado di operatività oggetto di intervento e, comunque, non si potrà superare l'altezza dell'edificio adiacente più alto in caso d'edificio a cortina.

2. Distacco fra gli edifici, dai confini

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici e dai confini non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione, si dovranno tener presenti i seguenti distacchi minimi:

- 5,00 m dai confini;

ovvero:

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

3. Arretramento dalle strade

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, risanamento conservativo ed ampliamento l'arretramento dalle strade sarà quello dato dai sedimi degli edifici preesistenti. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade dovrà essere pari a m 5,00, ovvero si dovrà mantenere l'allineamento preesistente. Per interventi di nuova costruzione sono vincolanti i sedimi indicati nella tavola operativa del Planivolumetrico.

4. Sottotetti

L'applicazione della vigente normativa regionale sui sottotetti, ed in particolare l'articolo 63 (e seguenti) della LR 12/05 e 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 soprizzo sarà comunque, al massimo, pari all'allineamento del colmo o della linea di gronda dell'edificio adiacente più alto. Per tutti gli edifici che risultano classificati con gradi di operatività differenti da quelli elencati, l'altezza massima ammissibile coincide con quella esistente, fatte salve le prescrizioni inserite nelle schede dei singoli edifici e le indicazioni presenti nel Planivolumetrico. La vigente normativa regionale in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti potrà essere applicata, in tutti i gradi di operatività, senza che l'intervento comporti il sovrizzo delle coperture esistenti. Lo spostamento dei solai dovrà, comunque, rispettare le prescrizioni previste per i singoli gradi d'operatività.

5. Terrazze e pensiline

Per gli edifici con i seguenti gradi di operatività:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Materiali

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

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

- 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 ovvero 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 il successivo punto 19.10. E' da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

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

La Commissione per il Paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

8. *Impianti tecnologici*

Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (e dei relativi misuratori), dovranno essere sempre concordate con l'ufficio tecnico comunale. In ogni caso, si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici. Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti. I misuratori dei consumi dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti. Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde 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.

9. *Tinteggiatura esterna*

Le cromie delle facciate esterne degli edifici (sia prospicienti gli spazi pubblici, sia prospicienti cortili ed aree privati) devono essere desunte fra quelle stabilite dal piano del colore comunale. In assenza di tale strumento i colori dovranno essere tenui e scelti fra la gamma di cui all'articolo 17 delle presenti norme. In ogni caso, la tinta dovrà integrarsi con il contesto, edificato e non, e dovrà essere concordata preventivamente con l'ufficio tecnico comunale

10. *Spazi interni comuni*

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

Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificabili devono rimanere tali, salvo specifiche indicazioni del piano.

Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni dei gradi di operatività potranno occupare in modo diverso le aree e, quindi, modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. In questi casi saranno da valutare le condizioni al contorno delle aree interessate, promuovendo, dove possibile, consorzi tra le proprietà. E', in ogni caso, vietato occupare cortili e, in generale, spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere (anche provvisorie, come chiostrine), senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata in caso di rilevante degrado urbano dell'area. 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.

E' ammessa la costruzione di pergolati, anche per la copertura di terrazzi, esclusivamente a ridosso di edifici aventi grado di operatività attribuito dall'analisi storico-ambientale di valore 3 o 4 e, contestualmente, grado d'operatività per l'analisi tipologica di valore D. Tali pergolati non dovranno, comunque, interferire anche parzialmente con edifici aventi gradi d'operatività differenti da quelli sopra richiamati. Tali manufatti, realizzabili esclusivamente in legno trattato al naturale, ovvero in ferro micaceo, dovranno avere almeno un lato in adiacenza all'edificio di cui costituiscono pertinenza e i rimanenti lati dovranno essere liberi da occlusioni, anche trasparenti o removibili. I pergolati di nuovo impianto dovranno rispettare i seguenti parametri.

a) Altezza massima pari a 2,50 m.

- b) Copertura massima non superiore al 20% della SC del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.
- c) Superficie opaca della struttura di copertura non superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato.
- d) Pilastrini del pergolato distanti almeno 1,50 m dai confini di proprietà (salvo stipula di convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi dalle parti confinanti).

E' ammessa altresì la costruzione di porticati pertinenziali ad edifici esistenti isolati (grado tipologico D o A non aderente a volumi autonomi, eccetto gli accessori alla residenza). Si dovrà rispettare l'indice fondiario di 0,20 mc/mq per ogni mq di area libera da edificazione. Tali porticati, nel rispetto delle precedenti disposizioni, potranno essere realizzati esclusivamente qualora si inseriscano planimetricamente in "vuoti" perimetrali dovuti a sfalsamenti/rientranze delle murature esterne che determinano la superficie coperta dell'immobile. Pertanto, la posa in opera di tali accessori dovrà allinearsi, in caso di pareti sfalsate, con la muratura maggiormente arretrata, sino al raccordo (ortogonale) con la parete più sporgente. Tali porticati dovranno, comunque, rispettare l'impiego dei materiali consoni al contesto dei NAF così come esplicitati nelle presenti norme.

11. Orti, giardini privati e verde di tutela

Gli orti ed i giardini privati vanno di norma conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti. 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.

19.9 Nuove costruzioni

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) all'interno dei piani attuativi, nei casi previsti dal presente articolo;
 - b) completamento del tessuto edilizio in applicazione (delle previsioni delle tavole planivolumetriche e) delle schede di analisi;
 - c) sostituzione di edifici preesistenti (in applicazione delle previsioni planivolumetriche di piano);
 - d) sopralzo/ampliamento degli edifici esistenti secondo le indicazioni grafiche sia planimetriche che altimetriche contenute nelle tavole operative del NAF;
 - e) occupazione del sottosuolo delle aree inedificate appositamente contrassegnate nella tavola operativa del planivolumetrico con costruzioni interrato secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione.
2. Le nuove costruzioni interne ai NAF dovranno avere preferibilmente destinazione d'uso residenziale, ovvero essere destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico; tuttavia sono ammesse le attività commerciali di vicinato, le attività artigianali di servizio, gli uffici e gli studi professionali e 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 19.8, punto 6 7. 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 Planivolumetrico 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 riutilizzabili 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.

19.10 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/sistemate 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 desunte dallo studio agronomico comunale.

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'edificio a corte. Muri e recinzioni dovranno essere realizzati in modo coordinato con il contesto circostante; per le murature devono essere impiegati pietra a vista, mattoni o altro materiale con finitura ad intonaco (da tinteggiare come disposto dal precedente articolo 17); per le recinzioni valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 25 delle presenti norme.

Muri e recinzioni di nuova costruzione non potranno eccedere l'altezza determinata dalla commissione paesaggio, salvo si tratti di raccordi con elementi preesistenti. Nel caso le nuove recinzioni si attestino a recinzioni diverse per altezza, l'altezza della nuova recinzione deve rispettare, di norma, l'allineamento con la più bassa; è consentita la deroga a tale disposizione previa accettazione da parte del Comune e nel rispetto di rilevanti assi visivi dagli spazi pubblici.

Gli elaborati di progetto dovranno indicare le caratteristiche complete del manufatto di progetto e consentirne un adeguato inserimento ambientale.

8. *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate.

E' fatto obbligo il recupero della pavimentazione originaria che presenti indubbie caratteristiche storiche o compositivo-materiche di interesse. Qualora necessario, la trama preesistente potrà essere integrata con addizioni integrate alla stessa per tipologia, materiali, posa, etc.

Qualsiasi intervento su pavimentazioni esistenti o la nuova pavimentazione di un terreno, anche se di uso esclusivamente privato, dovrà essere regolarmente autorizzata.

Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "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.

19.11 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, 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 70% della 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% della 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 70% della slp complessiva dell'edificio.
- B.6** Pubblici esercizi (esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere).
Della presente categoria, nei NAF è ammesso l'esercizio di ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie (e attività similari).
Sono esclusi quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene solo congiuntamente ad attività d'intrattenimento e svago (sale da ballo, da giuoco, etc.).
- B.7** Destinazioni ricettive-ristorative e/o turistico-alberghiere che forniscono servizi quali vitto e alloggio, compatibilmente con il contesto.
- B.8** 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 70% della slp complessiva dell'edificio.
- B.9** Destinazione esclusiva a servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo, nei casi previsti dal PdS del PGT. Gli edifici potranno essere utilizzati totalmente per ospitare attività pubbliche o di pubblico interesse.
- B.10** Destinazione a servizio pubblico con compresenza di altre destinazioni.

C MODALITA' D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

- C.1** Sostituzione della struttura portante originaria con possibilità d'intervento, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
- C.2** Possibilità di sostituzione delle volte 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 possibilmente con elementi/materiali di recupero.

D MODALITA' D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

- D.1** Sostituzione del distributivo strutturale originario, salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico.
- D.2** Possibilità di redistribuzione degli spazi interni con l'impiego di tecnologie che consentano la flessibilità, la mobilità e la compatibilità statica dei materiali utilizzati.
- D.3** Possibilità di ristrutturazione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

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** Sostituzione dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, etc..
- E.2** Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- E.3** Possibilità di adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste.
Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).

- E.4 Possibilità di sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.
- E.5 Possibilità di incremento volumetrico (ampliamento e/o sopralzo) 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 10% (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. Il sovralzo è consentito ai fini del raggiungimento dei parametri di abitabilità prescritti dal regolamento locale di igiene.
- E.8 Possibilità di sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti con eventuali compensi volumetrici delle superfetazioni e comunque nei limiti di ingombro planimetrico e quota altimetrica previsti nella tavola operativa.
- E.9 Possibilità di creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture ("tasche") e di nuovi aggetti (ballatoi) nei limiti stabiliti dall'articolo 10, punto 10.2, comma 1, lettera d), delle presenti norme, anche con adeguamento delle aperture esistenti ovvero con creazione di nuove aperture, previo rispetto dei rapporti aeroilluminanti e, comunque, con caratteristiche architettoniche e materiche congruenti con il contesto.

F ELEMENTI ARCHITETTONICI

- F.1 Sostituzione 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 Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non -, 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 privi di particolare pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato, con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio. Tale operazione sarà possibile esclusivamente in seguito ad approfonditi accertamenti di merito da parte del Comune.
- F.4 Possibilità di sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato privi di particolare pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, 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. Tale operazione sarà possibile esclusivamente in seguito ad approfonditi accertamenti di merito da parte del Comune.
- F.5 Possibilità di tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio.
- F.6 Possibilità di recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento permanenti degli stessi, garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

G 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.

SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Dovrà essere rispettata la dotazione di standard urbanistici prescritta al precedente articolo 18, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.

Nel caso di interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso (anche parziale) degli immobili si dovrà procedere al soddisfacimento del conguaglio degli standard (in base al precedente articolo 18).

1: EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO

QUADRO SINOTTICO PER LE MODALITA' D'INTERVENTO

Tipologia edilizia

Ecclesiastici - Palazzi						Cortina						D'angolo						Completamento						A corte					
1A1	1A2	1A3	1A4	1A5	1A6	1B1	1B2	1B3	1B4	1B5	1B6	1C1	1C2	1C3	1C4	1C5	1C6	1D1	1D2	1D3	1D4	1D5	1D6	1E1	1E2	1E3	1E4	1E5	1E6

MODALITA' INTERVENTO

Modalità	1A1-1A6	1B1-1B6	1C1-1C6	1D1-1D6	1E1-1E6
A1 Manutenzione ordinaria	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
A2 Manutenzione straordinaria	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
A3 Restauro tipologico e risanamento conservativo	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
A4 Ristrutturazione edilizia					
A5 Nuova costruzione					
A6 Ristrutturazione urbanistica					

DESTINAZIONI D'USO

Modalità	1A1-1A6	1B1-1B6	1C1-1C6	1D1-1D6	1E1-1E6
B1 Residenziale	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B2 Accessorio o pertinenza di edificio residenziale	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B3 Esercizio di vicinato con limite di 150 mq	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B4 Media struttura di vendita con superficie inferiore a 400 mq	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B5 Direzionale da localizzarsi sia al piano terra che ai piani superiori	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B6 Pubblici esercizi	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B7 Ricettiva / turistica	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B8 Artigianato di servizio che preveda la vendita al minuto	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
B9 Esclusiva ad uso pubblico	●		●	●	●
B10 Ad uso pubblico con compresenza di altre funzioni	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●

MODALITA' D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Modalità	1A1-1A6	1B1-1B6	1C1-1C6	1D1-1D6	1E1-1E6
C1 Sostituzione della struttura originaria con operazioni di consolidamento					
C2 Sostituzione delle volte preservandone le caratteristiche	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
C3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione (+/- 30 cm)	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
C4 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero di piani intermedi					
C5 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri					

MODALITA' D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Modalità	1A1-1A6	1B1-1B6	1C1-1C6	1D1-1D6	1E1-1E6
D1 Sostituzione del distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario					
D2 Ridistribuzione degli spazi interni con tecnologie che consentano flessibilità	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
D3 Ristrutturazione interna compatibilmente con l'involucro esterno					

MODALITA' D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Modalità	1A1-1A6	1B1-1B6	1C1-1C6	1D1-1D6	1E1-1E6
E1 Sostituzione dei materiali originari tradizionali					
E2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
E3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti			●		●
E4 Sostituzione delle porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●	●●●●●●
E5 Incremento volumetrico indicato nella tavola operativa					
E6 Incremento volumetrico del 10% <i>una tantum</i> per adeguamenti					
E7 Sovralzo massimo di 1,00 m al fine di un riuso abitativo dei sottotetti					
E8 Sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti					
E9 Creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture e di nuovi aggetti					

MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Modalità	1A1-1A6	1B1-1B6	1C1-1C6	1D1-1D6	1E1-1E6
F1 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio					
F2 sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio					
F3 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio					
F4 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio					
F5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti di legno o ferro					
F6 Recupero volumetrico di portici e logge mediante opere di tamponamento					

MODALITA' D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE

Modalità	1A1-1A6	1B1-1B6	1C1-1C6	1D1-1D6	1E1-1E6
G1 Compenso volumetrico accorpando gli accessori					
G2 Realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra					

Nln = grado di operatività

● = modalità d'intervento ammesse

ART. 20 (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. 21 (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. 22 (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. 23 (SUAP)

AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI DA SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Nelle aree identificate come sportelli unici per le attività produttive, il PGT riconosce le aree oggetto di procedure ai sensi del DPR 160/2010 e s.m. e i. già approvate dal CC alla data di adozione delle presenti norme.
2. In tali ambiti valgono le previsioni di cui alle rispettive determinazioni consigliari assunte con le specifiche deliberazioni. In caso di eventuale decadenza dei termini di validità per l'ottenimento dei titoli abilitativi, sulle aree si applicano indici e parametri degli ambiti urbanistici definiti dalle tavole grafiche del PdR.

ART. 24 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 edifici 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.
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'art. 242 del D.Lgs 152/06 e s.m.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 D.Lgs. 152/06 e s.m.i..
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)
Ogni intervento edilizio dovrà valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.
9. (Rete Ecologica Comunale)
Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
10. (Altri esercizi pubblici - Gioco d'azzardo lecito)
In attuazione delle LR 12/2005 e 8/2013 e successiva DGR X/1274/2014 ed altre norme specifiche, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da luoghi sensibili come definiti dalle norme citate e da allegati facenti parte.

ART. 25 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI URBANI DEL PDR INTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

25.1 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 L.R. 12/05 e s.m.i., nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989 n. 6 e s.m.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 o 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. Per la determinazione del peso insediativo, in tutti gli ambiti del Piano delle Regole ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato gli indici di edificabilità assentiti nei successivi articoli 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.

25.2 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 indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole specifiche
	All'interno del TUC, in assenza di indicazioni mai < 5,00 m		All'interno del TUC, in assenza di indicazioni mai < 5,00 m

25.3 Recinzioni, muri di sostegno

Destinazioni			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)	1,30 m	1,30 m
	Muri di sostegno	(altezza massima)	1,50 m	1,50 m	
Residenza; 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)	1,30 m	1,30 m
	Muri di sostegno	(altezza massima)	1,50 m	1,50 m	
Servizi pubblici	Recinzioni	I	superficie opaca: (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno	(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)	

1. I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
2. I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.
3. Le caselle identificate con I e II sono tra di loro alternative e rinviate alle scelte progettuali del proponente.
4. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m e di almeno di 4,00 in caso contrario 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%.
5. 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 10, punto 10.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica. Sono vietate, nella parte trasparente, l'affissione di teli o altro materiale univoco, ad eccezione di siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).

25.4 Parcheggi pertinenziali

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative dovrà essere reperito uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
2. I posti macchina di cui al precedente comma 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
3. E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni 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.
4. Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

25.5 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 opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, con le proprietà confinanti.
4. Il volume degli accessori di cui al comma 2 del presente punto 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. 26 (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.

26.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	1,40	
	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) (2)	volume	%	20
		slp	%	20
		SC	%	20
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50 (1)

(1) Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo

(2) Si specifica che tale incremento è ammesso anche nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione proposto si qualifichi come nuova costruzione

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

26.2 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.
2. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contrassegnato con il numero **1** si definisce un'indice fondiario pari a 1,60 mc/mq, si ammette la possibilità di esercizi di vicinato legati alla funzione del laboratorio ivi insediato, altresì si dovranno reperire parcheggi pertinenziali in accordo con l'ufficio tecnico.
3. Per gli ambiti appositamente perimetrati dalle tavole operative del PdR e contraddistinti con i numeri **7** e **2** valgono gli indici e le modalità d'intervento stabilite dal Comune di Manerbio con delibera C.C. numero 48 del 14 novembre 2008.
4. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contraddistinto con il numero **5** potrà essere attuato solo se l'adiacente area commerciale (Leone) vede già soddisfatte le dotazioni di standard necessarie allo svolgimento dell'attività.
5. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contraddistinto con il numero **6** la volumetria insediabile è limitata a 9.000,00 mc. Esclusivamente per tale ambito è consentito derogare alla quota dimensionale massima del 40% sino ad un limite massimo di 2.000,00 mq di superficie di vendita. Gli interventi che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita sono attuabili esclusivamente con piano attuativo.
6. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contraddistinto con il numero **8** valgono gli indici ed i parametri edilizi stabiliti dalla DCC n. 38 del 26/11/2010 e dalla DCC n. 23 del 22/06/2011.

26.3 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)							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	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	50	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	80	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	40	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	2.500 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	50	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5f	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	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

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

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 27 (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 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).

27.1 Indici

Tipologie:				
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	1,40	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incrementi	(lotti saturi) (2)	volume	%	20
		slp	%	20
		SC	%	20
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50 (1)

(1) Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo

(2) Si specifica che tale incremento è ammesso anche nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione proposto si qualifichi come nuova costruzione

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	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
													a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
				% mc; slp	mq slp	f) (▲)	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II							
Residenziale	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	50	100	A	A	NA	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA	
Commerciale	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosatol/resposizioni mercatologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	50	100	A	A	NA	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	deposito a cielo aperto	5f	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	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

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

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 28 (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 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).

28.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	1,00
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi) (2)	volume	%	5
		slp	%	5
		SC	%	5
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50 (1)

(1) Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo

(2) Si specifica che tale incremento è ammesso anche nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione proposto si qualifichi come nuova costruzione

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

28.2 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.

2.

Ambito n.	2		Località Via Dante Alighieri																			
Destinazioni ammesse	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	(▲)							mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II		
studio professionale	3b	80	200 (*)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PL	PdCc	PdC	\	\	100	100	\	100	100	\	\	NA	NA	NA
(*) Per attività																						
(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC																						

28.3 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)							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	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	50	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
Commerciale	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/ristorazioni mercatologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	50	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5f	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permessi di costruire convenzionati

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

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 29 (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.

29.1 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		%	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 provvedimento d'approvazione.

1. Si riepiloga di seguito lo stato di attuazione del Documento di Piano:
 - AdT 01, convenzione n. 11617 del 15/12/2011 con scadenza il 14/12/2018 (7 anni)

29.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. In riferimento alle aree comprese all'interno del perimetro del PA Conv 2, in luogo dello stesso, è consentita l'attuazione, anche separata, in Unità Minime di Intervento, A e B, come indicato in tavola.

Nell'UMI A in luogo dell'attuale Piano approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 2 del 15/01/2009 è possibile attivare un Piano di Lottizzazione finalizzato all'insediamento di 2.500 mc a destinazione residenziale rispettando la tabella che segue:

Ambito n.		UMI A		Località		via Cigole															
Destinazioni ammesse		Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
											a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
		% mc; slp	mq slp	f) (▲)	g)	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II					
Residenza extra agricola	1a	100	-	-	-	-	-	-	-	PL	30	\	100	\	\	\	100	100	A	A	NA
Commerciale - esercizio di vicinato	4a	40	250 (1)	-	-	-	-	-	-	PL	\	100	100	\	\	\	100	100	A	A	NA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC (1) Per ogni singola attività

Indici		Altre norme	
Assentiti	Volume predefinito	mc	2.500
	slp	mq	0
	SC	mq	0
	Altezza (massima)	m	9,50

CRITERI DI NEGOZIAZIONE
(determinazione del valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite)

Destinazione		NC %	CDU %	A	B	C	D	E		
									mq	€
Residenziale	Residenziale	100,00	0,00	SLP assentita					mq	833,33
				Quota percentuale CCA (desunto dal PdS)	%	100,00				
Commerciale	Commerciale	0,00	0,00	Valore di monetizzazione (*)	€/mq	60,00				
	Direzionale	0,00	0,00	SP di qualità quale CCA (A x B)	mq	833,33				
Produttiva	Produttiva	0,00	0,00	Valore monetizzazione CCA (C x D)	€	50.000,00				

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

Nell'UMI B in luogo dell'attuale Piano approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 2 del 15/01/2009 è possibile attivare un Piano di Recupero delle volumetrie esistenti a destinazione prevalentemente residenziale:

Ambito n.		UMI B		Località		via Cigole															
Destinazioni ammesse		Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
											a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
		% mc; slp	mq slp	f) (▲)	g)	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II					
Residenza extra agricola	1a	100	-	-	-	-	PA	-	-	-	30	\	100	\	\	\	80	100	A	A	NA
Commerciale - esercizio di vicinato	4a	40	250 (1)	-	-	-	PA	-	-	-	\	100	100	\	\	\	76,67	100	A	A	NA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC (1) Per ogni singola attività

Indici		Altre norme	
Assentiti	Volume predefinito	mc	P
	slp	mq	0
	SC	mq	0
	Altezza (massima)	m	P

CRITERI DI NEGOZIAZIONE
(determinazione del valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite)

Destinazione		NC %	CDU %	A	B	C	D	E		
									mq	€
Residenziale	Residenziale	0,00	80,00	SLP assentita					mq	4066,67
				Quota percentuale CCA (desunto dal PdS)	%	80,00				
Commerciale	Commerciale	0,00	0,00	Valore di monetizzazione (*)	€/mq	60,00				
	Direzionale	0,00	0,00	SP di qualità quale CCA (A x B)	mq	3.253,33				
Produttiva	Produttiva	0,00	0,00	Valore monetizzazione CCA (C x D)	€	195.200,00				

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

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)								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	PA	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	50	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	50	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	2.500 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/risposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	40	300 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	\	20	100	\	20	100	50	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	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	50	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

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

MS: Manutenzione straordinaria

C Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo

- con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento

N Nuova costruzione

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 30 (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 topologica 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.
4. In assenza di interventi di riconversione è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in essere nel rispetto del regolamento di igiene relativamente alle attività ricomprese nel centro abitato.

30.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,50
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)		volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50 (1)

(1) Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo

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

30.2 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.
2. Esclusivamente per l'ambito di riconversione contrassegnato nelle tavole operative del PdR con il numero **1**, si prescrive un arretramento minimo dei fabbricati dalla rotatoria a sud del comparto non inferiore a 10,00 m, altresì è consentita una elevazione dell'edificio esistente fino all'allineamento all'edificio addossato ad est.
3. Esclusivamente per l'ambito di riconversione contrassegnato nelle tavole operative del PdR con il numero **2**, l'attuazione delle potenzialità edificatorie è subordinato a PdCc.

30.3 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)							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	A	100	\	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	30	\	100	\	\	\	50	100	A	A	A
	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	40	\	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	\	\	25	100	A	A	A
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	\	\	25	100	A	A	A
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	40	250 (1)	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	\	\	25	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	2.500 (1)	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	150	100	\	\	\	50	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/risposizioni mercatologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	40	300 (1)	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	150	100	\	\	\	50	100	A	A	A
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	20	100	\	\	\	50	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5f	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	50	\	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

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

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 31 (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 30,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Al fine di favorire la promozione e l'incremento degli spazi verdi urbani e di aree verdi attorno alle conurbazioni, si richiama espressamente quanto contenuto nella Legge n. 13 del 2010 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani"

31.1 Indici

1. Negli ambiti qualificati come VUS, gli indici ed i parametri degli edifici devono intendersi quelli preesistenti sul lotto alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Nel caso di interventi edilizi, che riguardino edifici preesistenti è consentito un incremento volumetrico un tantum non superiore al **10%** dei parametri dell'edificio preesistente. Tali interventi dovranno, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti.
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.

31.2 Recinzioni, muri di sostegno

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 ferro e rete metallica aventi altezza massima non superiore a 1,50 m, oppure recinzioni costituite da paletti in legno tondi di altezza non superiore a 1,20 m e collegati da fili di ferro.

3. Le recinzioni di cui ai commi 1 e 2 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.

31.3 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.
2. Per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con la sigla **PR** "Piano di recupero", sono fatte salve le prescrizioni di cui alla specifica convenzione stipulata in data 19 marzo 2009 fino al termine di scadenza definito dalla stessa. Successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nella convenzione urbanistica non è consentito quanto disposto dal precedente comma del presente articolo. I manufatti ivi ricompresi dovranno essere preservati nell'impianto originario, sia per ciò che attiene alle facciate esterne, sia per ciò che attiene alla distribuzione interna dei vani. Vanno conservati tutti gli elementi architettonici che rispondano a carattere di unicità.

Gli spazi inedificati alla data d'adozione delle presenti norme non potranno essere interessati da edificazione alcuna. 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.

3. Per la norma particolare n. 1 individuata nelle tavole grafiche del Piano delle Regole è consentita, per le destinazioni "3a e 3b", una percentuale pari al 70% della slp esistente.
Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (colonna b delle destinazioni) pari al 70 %.
4. L'ambito individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole con apposito perimetro di Piano di Recupero (**PR-1**) è soggetto ai dispositivi di cui al Piano di Recupero approvato con DCC 14 del 20/04/2016.

31.4 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)								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	P+20%	100	PdCc	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	30	\	100	\	\	NA	NA	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	studio professionale	3b	A	P+20%	40	PdCc	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	100	\	\	NA	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	P+20%	40	PdCc	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	100	\	\	NA	NA	NA	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	P+20%	40	PdCc	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	100	\	\	NA	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

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

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 32 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 fognaatura 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.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
 - fonderie di alluminio;
 - fonderie di ghisa;
 - inceneritori;
 - concerie;
 - cartiere;
 - raffinerie di metalli;
 - impianti chimici o petrolchimici;
 - nuove acciaierie;
 - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
 - attività di deposito e cernita stracci;
 - attività di pressofusione di alluminio;
 - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
 - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
 - attività di decappaggio dei metalli;
 - attività di burattatura;
 - centrali termoelettriche;
 - impianti e laboratori nucleari;
 - autodemolizioni.
5. Si richiama il 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.

Si prevede la possibilità di proporre una riduzione della fascia come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.

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. Si richiamano i disposti di cui all'articolo 51 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
10. In caso di riutilizzo di aree produttive, anche non dismesse, con o senza cambio di destinazione d'uso, ai fini di una corretta indagine del suolo e sottosuolo quale verifica orientata alla ricerca di eventuali contaminazioni nelle matrici ambientali, anche con riferimento alle destinazioni d'uso, sono da esibirsi copia degli accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.

ART. 33 (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.

33.1 Indici

				(1)	
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	
	Volume predefinito	mc	\	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	90	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	90	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	60	\
		territoriale	mq/mq	\	60
	Copertura predefinita	mq	\	\	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\
		slp	%	10	10
		SC	%	5	5
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15	15	
Altezza	Minima	m	\	\	
	Massima (secondo art.10.1, comma 1)	m	15,00	15,00	

- (1) Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato con norma particolare nelle tavole operative del PdR e contraddistinto dal numero 1. L'indice territoriale si applica all'intero comparto così come delimitato nelle tavole operative del PdR. I manufatti assentiti dall'applicazione dei parametri, di cui al presente articolo, dovranno ubicarsi esclusivamente negli ambiti interni al perimetro classificati come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".
2. In caso di riutilizzo dell'area, ai fini non produttivi, dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.
3. Si richiamano i disposti di cui all'articolo 51 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

33.2 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)								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	120 (3)	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	30	\	100	\	\	\	50	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	15	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	\	100	100	\	\	\	25	100	A	A	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	15	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	15	2.500 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosattoni/resposizioni mercatologiche	4e	A	100	2.500 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	100	500 (1)	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCc	PdCc	\	100	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	\	20	100	\	\	\	50	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	\	20	100	\	\	\	50	100	A	A	NA
	commercio all'ingrosso	5e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	\	50	100	\	\	\	50	100	A	A	NA
Agricolo	deposito a cielo aperto	5f	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	\	20	100	\	\	\	50	100	A	A	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	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCc	PdCc	\	200	100	\	200	100	50	100	A	A	NA
parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	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 alimento 500 mq slp)
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
- PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria
 RRC: Restauro e risanamento conservativo
 RE: Ristrutturazione edilizia
 RU: Ristrutturazione urbanistica
 A: Ampliamento
 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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 34 (ATE)

AMBITI TERRITORIALIE ESTRATTIVI

1. Le previsioni contenute di cui al Piano Provinciale Cave sono prevalenti rispetto alle indicazioni del PGT.
2. I recuperi e i ripristini degli ambiti degradati interessati da attività estrattive in esaurimento o dismesse e da discariche, dovranno essere finalizzati alla ricomposizione di un nuovo contesto ambientale ed alla tutela delle risorse idriche dell'area mediante piano di recupero ambientale. Per le singole cave dismesse, al fine di consentire una effettiva globalità di recupero e ripristino idrogeologico ed ambientale, nonché paesistico, potrà essere consentita la ripresa temporanea dell'attività estrattiva, nell'ambito delle speciali autorizzazioni e prescrizioni che disciplinano il settore.
3. La ditta interessata dovrà munirsi di titolo abilitativo ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380, previo piano d'ambito da convenzionare relativamente alle strutture e agli impianti di servizio o di prima trasformazione. E' consentita la realizzazione di accessori pertinenti all'attività svolta di superficie coperta massima di 300 mq e di altezza massima pari a 4,50 m. Tali accessori dovranno essere rimossi al termine dell'attività conformemente al piano di ripristino.
4. La documentazione da allegare alla domanda in comune dovrà comprendere:
 - a) una planimetria in scala 1:200 con i mappali interessati e quelli per un raggio di 500 m dalla cava o discarica, con l'indicazione delle colture in atto nei mappali stessi, del perimetro della cava (o discarica), delle strade, pubbliche e non, dei vasi irrigui e di altri manufatti in genere;
 - b) un grafico con le quote di piano di campagna, sbancamento, la pendenza delle scarpate, una sezione geologica del terreno, le quote altimetriche degli accessi esistenti e previsti;
 - c) disegni d'insieme delle opere di ripristino e della destinazione delle aree a ripristino avvenuto;
 - d) durante le operazioni di coltivazione o di discarica la ditta dovrà predisporre tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica (steccati, cartelli, etc.).
5. Ad ultimazione delle operazioni di ripristino, la ditta dovrà rimuovere gli impianti e demolire eventuali manufatti costruiti per l'esercizio delle opere.
6. Il piano di ambito per il ripristino delle zone di escavazione dovrà prevedere il riutilizzo delle aree recuperate, anche ai fini di dotazione dei servizi pubblici.

ART. 35 (C1)

AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/DIREZIONALE

Obiettivo del piano

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

35.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	120
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	60
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	10
		slp	%	20
		SC	%	10
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima (secondo art. 10.1, comma 1)		m	12,00

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

35.2 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.
2. Esclusivamente per l'ambito, contrassegnato dal numero 1, le aree di pertinenza saranno destinate a verde e a parcheggi funzionali alle destinazioni assentite. I parcheggi saranno assogettati all'uso pubblico.
3. Esclusivamente per l'ambito contrassegnato dal numero 4, in assenza di interventi di riconversione della destinazione d'uso esistente residenziale alla destinazione d'uso commerciale/direzionale, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino al 10% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione delle presenti norme.

4.

Ambito n. 3		Località Via Brescia																				
Destinazioni ammesse	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)																	
		% mc; slp	mq slp	(▲)							mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
artigianato di servizio	5b	100	200 (*)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PL	\	20	100	\	20	100	50	100	A	A	NA
(*) Per attività																						
(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC																						

ART. 36 (C2)

AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/ DIREZIONALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione commerciale e/o direzionale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa o 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 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.

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)	fondiarie	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	(secondo art. 10.1, comma 1)	m	(1)

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

1. Si riepiloga di seguito lo stato di attuazione del Documento di Piano:
 - AdT 06a, convenzione n. 103489 del 28/03/2013 con scadenza il 06/03/2016 (3 anni a partire dalla data del 7 marzo 2013, data stabilita dalla convenzione)

ART. 37 (RR1)

AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RISTORATIVA - PUBBLICI ESERCIZI

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente ristorative con ammesse piccole strutture ricettive delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.

37.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	120
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarie	mq/mq 60
		territoriale	mq/mq \
	Copertura predefinita	mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume	%	20
	slp	%	10
	SC	%	15
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15
Altezza	Minima	m	\
	Massima (secondo art. 10.1, comma 1)	m	12,00

37.2 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.

Ambito n.	1	Località		Via Boccaccio																		
Destinazioni ammesse	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	(Δ)								mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
artigianato di servizio	5b	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	20	100	\	\	A	A	NA

3. Per l'ambito individuato con il numero 2 (cascina Monasterino) è ammessa la riconversione dei volumi preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme in favore di attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi - 100% sul peso insediativo ammissibili) con quote minori di servizi pubblici complementari alla destinazione prevista (da definire in sede di pianificazione attuativa) e di residenze (di servizio - un alloggio di massimo 100 mq slp ogni attività). Altresì si dovrà tutelare la roggia limitrofa alla suddetta cascina attraverso la realizzazione di una fascia di mitigazione a tutela dell'edificio stesso tramite la rinaturalizzazione delle sponde del vaso irriguo.

Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di valenza storico- archeologica 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.

37.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

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

- A Destinazioni ammesse
 - NA Destinazioni non ammesse
 - Q.M 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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
 - PdCc: Permesso di costruire convenzionato
 - PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 - MS: Manutenzione straordinaria
 - RRC: Restauro e risanamento conservativo
 - RE: Ristrutturazione edilizia
 - RU: Ristrutturazione urbanistica
 - A: Ampliamento
 - 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
- (▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 38 (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.

38.1 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.

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.

Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.

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

5. Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal 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.
6. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 4 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
7. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.
8. Parametri edilizi:
- | | |
|----------------------------|---|
| RC: | 20% della superficie del lotto. |
| Distanza dai confini: | non inferiore a 5,00 m. |
| Distanza da altri edifici: | non inferiore a 10,00 m.
(ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti.) |
9. 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. 39 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI EXTRAURBANI

39.1 Disposizioni generali

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano nell'ambito delle Aree agricole, 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 di prima levata.
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.
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.

39.2 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)

39.3 Distanza da altri ambiti territoriali

Destinazioni/attrezzature		Edifici residenziali sparsi (A)	Residenza agricola (B)	Ambiti a prevalente destinazione		
				residenziale	commerciale-direzionale	turistico-ricettiva
6a	silos funzionali all'attività agricola	50 m	20 m	/	/	/
6b	allevamenti zootecnici (*)	50 m	20 m	50 m	50 m	50 m
6c	allevamenti zootecnici (*)	50 m (1) (2)	20 m	100 (5) - 200 m	100 (5) - 200 m	100 (5) - 200 m
6d	allevamenti zootecnici (*)	100 m (3) (4)	20 m	500 m	500 m	500 m

Note:

* Comprese le relative concimaie e vasche di deiezione.

(A) Case isolate di terzi ovvero non facenti parte del complesso aziendale

(B) Residenza agricola annessa alla Azienda in ampliamento (propria)

(1) Per gli apiari con più di cinque arnie: 100 m

(2) Obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata, esclusi gli apiari

(3) Obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata, per i soli animali da pelliccia

(4) Solo per allevamento/pensione cani, obbligo di realizzare barriere fonoassorbenti in mitigazione dei rumori

(5) Vedasi articolo 15, punto 3, comma 6, lettera 6c, paragrafo a)

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.
4. Le abitazioni degli addetti all'azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a 20,00 m dagli impianti di allevamento.

39.4 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, 25 mq di area ogni mq di superficie coperta dell'edificio, in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,80 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,30 m.
3. La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in legno tondi (di altezza non superiore a 1,50 m) collegati da fili di ferro e/o paletti in ferro con rete metallica conformemente a quanto prescritto al comma 15 dell'articolo 5.
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, percorsi pubblici o privati 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. I muri di sostegno posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le strade) e nell'ambito dei rispetti stradali non potranno avere altezza massima superiore a 1,00 m.
8. I muri di sostegno posti in opera al confine con proprietà private non potranno avere altezza massima superiore a 1,50 m.
9. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente di altezza non superiore a 1,00 m.
10. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni è da intendersi quale media geometrica.
11. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m e di almeno di 4,00 m in caso contrario e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità e preponendo l'automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

39.5 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 inferrate 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.

39.6 Disposizioni specifiche per le aree agricole, agricole di salvaguardia e aree 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 trasciversi a cura e spese del titolare del titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di area riguardante la porzione interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
 - b) all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - c) limitatamente ai soggetti di cui al comma 1, lettera b) del presente punto, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto, è fatta specifica menzione nel provvedimento di permesso.
4. Il Comune deve rilasciare, contestualmente all'atto di permesso, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione".

5. Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique, verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile.
Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionali rientra nel computo per la verifica del rapporto di copertura.
6. I bacini e/o le stazioni di pompaggio utili all'irrigazione delle colture intensive devono essere:
 - a) realizzati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a 20,00 m;
 - b) opportunamente recintati con paletti e rete metallica di altezza pari a 2,00 m collocati ad una distanza non inferiore a 4,00 m dall'argine superiore della fossa.
7. La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone.
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; inoltre il progetto dovrà essere corredato da idonea analisi geologica per la valutazione dei rischi derivanti dalla copertura del suolo mediante serre.
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..

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

1. In tutti gli edifici esistenti 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.
2. 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'art. 9 della L. 122/89 e nella misura massima di 1,00 mq ogni 10,00 mc al lordo di quelle esistenti.
3. Per gli edifici agricoli dismessi alla data di adozione delle presenti norme è consentito:
 - a) La realizzazione di tre unità abitative residenziali, destinazione "1c", (anche a soggetti non aventi titolo di Imprenditore Agricolo Professionale) con una superficie lorda di pavimento non superiore a 150,00 mq ciascuna.
 - b) Quanto disposto alla precedente lettera a) è subordinato all'accertamento della presenza di effettive esigenze familiari da dimostrare e trascrivere con apposito atto.

- c) Per quanto asserto alla precedente lettera a) non potranno essere evocati criteri di gratuità di cui alle presenti norme.
 - d) La soluzione di eventuali carenze urbanizzative non dovrà essere a carico dell'Amministrazione comunale; viene comunque fatta salva la normativa prevalente in materia di acque reflue ed approvvigionamento idrico.
 - e) Il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto odorigeno, a carico dei richiedenti, rispetto alle attività potenzialmente moleste presenti nel raggio di mt. 500 ai sensi della DGR n. IX/3018/2012.
4. Nelle aree agricole, aree agricole di salvaguardia e aree di salvaguardia i titoli abilitativi relativi agli edifici di cui ai precedenti commi possono essere rilasciati anche ai soggetti non aventi i requisiti soggettivi di cui al precedente punto 39.6 comma 1.
5. Per gli edifici esistenti nelle aree di salvaguardia ed individuati con la sigla "r" (1c), "p" (5d), "a" o per le aziende agricole dismesse sono sempre ammissibili gli interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione, così come definiti dall'art. 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme.

ART. 40 (AA)

AREE AGRICOLE

Obiettivo del piano

1. Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da modesto valore paesistico.

40.1 Indici

		Destinazioni: 1b 1c(r) 5a(p) 5a(a) 6a 6b 6c 6d 6e 6f (aa▲)										
Volume	Indice fondiario	mc/mq	0,03	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice territoriale	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	P	P	\	\	\	\	\	P
slp	Utilizzazione fondiaria	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	mq/mq	\	\	\	\	0,10	0,10	0,10	0,10	0,40	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I*	Volume	%	\	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
	Slp	%	\	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
	SC	%	\	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
M**	Volume	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Slp	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	A/NA	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	P	P	0	9,00	9,50	9,00	9,00	4,50	P
	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 norme approvate con DCC n. 48 del 18/08/2009.
- A Ammesso.
- NA Non ammesso.
- ND Valore non prescritto.
- * Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PdR approvato con DCC n. 48 del 18/08/2009.
- ** 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. (1) Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:
 - a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;
 - b) oltre 500 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;
 - c) oltre 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme aventi almeno 100 mq slp viene riconosciuto un incremento predefinito di 150 mc indipendentemente dall'applicazione degli incrementi percentuali di cui sopra.
2. Per le aziende agricole esistenti e già insediate con edifici agricoli alla data d'adozione delle norme (approvate con DCC n. 48 del 18/08/2009) i parametri relativi a volume, slp, SC stabiliti dalla precedente tabella possono essere oggetto di incremento una tantum fino ai limiti stabiliti dall'articolo 59, commi 3, 4, 4bis, della LR 12/05 e s. m. e i..
3. 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.

4. Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali extra urbani applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree agricole.
5. Per gli edifici individuati nelle tavole grafiche del PdR con apposita sigla "a" è consentito esclusivamente il mantenimento delle volumetrie e delle altezze preesistenti alla data di adozione delle norme (approvate con DCC n. 48 del 18/08/2009).

40.2 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.
2. Per gli ambiti appositamente perimetrati dalle tavole operative del PdR ed individuati con i numeri **4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10** 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 (salvo ampliamenti di cui alla successiva lettera "c" del presente comma).
 - b) Gli spazi non edificati alla data d'adozione delle norme approvate con DCC n. 48 del 18/08/2009 non potranno essere interessati da edificazione alcuna.
 - c) Gli edifici preesistenti accertati alla data d'adozione del PGT (approvato con DCC n. 48 del 18/08/2009) potranno essere oggetto di ampliamento una tantum, per adeguamenti funzionali, del 10% dei valori di slp e SC precedentemente assentiti, nel rispetto del limite massimo di 100,00 mq di slp ad incremento. Tali ampliamenti saranno ammessi esclusivamente per progetti che prevedano la trasformazione dell'organismo edilizio esistente nel rispetto dei caratteri stilistici ed architettonici di rilevato valore, nonchè delle prescrizioni di cui al presente punto, previo parere positivo della commissione paesaggistica.
 - d) E' 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.
 - e) E' prescritta la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, dell'apparato decorativo originario, degli aspetti cromatici originari o tradizionali.
 - f) Le tessiture murarie dei fabbricati dovranno essere mantenute in mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'ufficio tecnico.
 - g) Dovranno essere salvaguardate le inferriate originarie; i serramenti saranno ammessi in legno al naturale o dipinto o in ferro a sezione limitata.
 - h) Viene prescritto il rispetto delle forometrie originarie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno, al naturale o dipinto.
 - i) Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi.
 - l) E' vietato il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale.
 - m) E' vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.
3. Per gli ambiti appositamente perimetrati dalle tavole operative del PdR e contrassegnati con il numero **1 e 2** valgono le seguenti prescrizioni particolari.
 - a) E' consentito un ampliamento massimo della Superficie coperta (SC) pari al 15% una sola volta.
 - b) Sono ammessi i sovralzi solo per riallineare eventuali porzioni di edificio più basse. Gli edifici precari o accessori, come baracche, depositi, legnaie, autorimesse, ecc., se non organicamente integrati con l'edificio principale, non possono essere sopraelevati.

- c) Dovrà essere mantenuta la tipologia di copertura esistente.
 - d) Dovrà essere mantenuta la tipologia edilizia esistente.
 - e) Si dovrà rispettare il rapporto di verde profondo per una superficie minima pari al 50% della SF- SC ammissibile.
4. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR contraddistinto con il numero **11** è consentita la realizzazione di recinzioni realizzate con paletti di ferro e rete metallica o staccionate in legno di altezza non superiore a mt 1,20, sollevate da terra di almeno 20 cm per consentire il passaggio della fauna locale.

40.3 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)							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	A	100	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Turistico	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	A	P (5)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	30	\	100	\	\	A	A	NA	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	A	P (5)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
Agricolo	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6c	A	100	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	
	allevamenti zootecnici	6d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	
	serre fisse	6e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	
	attività agrituristica	6f	A	100	\	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	\	100	100	25	100	A	A	NA		
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)

(5) E' consentita l'attività sportiva equestre

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

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

MS: Manutenzione straordinaria

C Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo

- con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento

N Nuova costruzione

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 41 (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 della LR 12/05 e s. m. e i. (in assenza di vincolo paesaggistico).

41.1 Indici

		Destinazioni: 1b 1c (r) 5a (p) 5a (a) 6a 6b 6c 6d 6e 6f (aa▲)										
Volume	Indice fondiario	mc/mq	0,02	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice territoriale	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	P	P	\	\	\	\	\	P
slp	Utilizzazione fondiaria	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	mq/mq	\	\	\	\	0,10	0,10	0,10	0,10	0,25	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	\	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
	Slp	%	\	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
	SC	%	\	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
M **	Volume	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Slp	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	A/NA	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	P	P	0	6,00	6,00	6,00	6,00	0	6,00
	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 norme approvate con DCC n. 48 del 18/08/2009.
- A Ammesso.
- NA Non ammesso.
- ND Valore non prescritto.
- * Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PdR approvato con DCC n. 48 del 18/08/2009.
- ** 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. (1) Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:
 - a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;
 - b) oltre 500 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;
 - c) oltre 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.
 Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme aventi almeno 100 mq slp viene riconosciuto un incremento predefinito di 150 mc indipendentemente dall'applicazione degli incrementi percentuali di cui sopra.

2. 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 interrata 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, 4bis, della LR 12/05 e s. m. e i..
3. 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.
4. Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali extra urbani applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree agricole di salvaguardia.
5. Per gli edifici individuati nelle tavole grafiche del PdR con apposita sigla "a" è consentito esclusivamente il mantenimento delle volumetrie e delle altezze preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

41.2 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.
2. Per gli ambiti appositamente perimetrati dalle tavole operative del PdR ed individuate dai numeri **6, 7, 9, 10 e 11** 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 (salvo ampliamenti di cui alla successiva lettera "c" del presente comma).
 - b) Gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti norme non potranno essere interessati da edificazione alcuna.
 - c) Gli edifici preesistenti accertati alla data d'adozione del PGT potranno essere oggetto di ampliamento una tantum, per adeguamenti funzionali, del 10% dei valori di slp e SC precedentemente assentiti, nel rispetto del limite massimo di 100,00 mq di slp ad incremento. Tali ampliamenti saranno ammessi esclusivamente per progetti che prevedano la trasformazione dell'organismo edilizio esistente nel rispetto dei caratteri stilistici ed architettonici di rilevato valore, nonchè delle prescrizioni di cui al presente punto, previo parere positivo della commissione paesaggistica.
 - d) E' vietata la realizzazione di autorimesse interrata, 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.
 - e) E' prescritta la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, dell'apparato decorativo originario, degli aspetti cromatici originari o tradizionali.
 - f) Le tessiture murarie dei fabbricati dovranno essere mantenute in mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'ufficio tecnico.
 - g) Dovranno essere salvaguardate le inferriate originarie; i serramenti saranno ammessi in legno al naturale o dipinto o in ferro a sezione limitata.
 - h) Viene prescritto il rispetto delle formetrie originarie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno, al naturale o dipinto.
 - i) Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi.
 - l) E' vietato il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale.
 - m) E' vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.

3. Per l'edificazione nell'ambito appositamente perimetrato e contraddistinto con il numero **1** nelle tavole operative del PdR valgono le seguenti prescrizioni particolari.

- a) rapporto di copertura per edifici produttivi: 10% SF;
- b) rapporto di copertura per serre: 40% SF;
- c) indice di densità fondiaria per la destinazione residenziale: 0,06 mc/mq.

I parametri di cui alle precedenti lettere sono applicabili all'intera superficie aziendale, indipendentemente dall'ambito territoriale di piano definito dal PGT.

4. Per l'edificazione nell'ambito appositamente perimetrato e numerato con il numero **2** nelle tavole operative del PdR valgono le seguenti prescrizioni particolari.

- a) esclusivamente per l'ambito perimetrato è consentito l'utilizzo dei fabbricati finalizzato al deposito-magazzino. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di sola straordinaria manutenzione e quindi non soggetti ad incentivi volumetrici, inoltre su tale area saranno vietati qualsiasi trattamento di rifiuti e l'utilizzo dei pianali esterni per il deposito di materiali.

5. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contrassegnato con il numero **4** si prescrive di mantenere l'attività in essere e di realizzare opere di compensazione e mitigazione ambientale lungo i confini nord-est.

6.

Ambito n. 9		Località Strada per Bassano Bresciano																		
Destinazioni ammesse	Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
	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	10	-	-	-	-	-	-	-	PdC	-	-	\	\	\	\	\	\	\	\
Produttivo - Extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	100	-	-	-	-	-	-	-	PdC	-	-	\	\	\	\	\	\	\	\

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

<i>Indici</i>		<i>Altre norme</i>																		
Assentiti	Volume predefinito	mc	\																	
	slp	mq	P +20%																	
	SC	mq	\																	
	Altezza (massima)	m	P																	

7.

Ambito n. 12		Località Strada per Leno																		
Destinazioni ammesse	Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
	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	100	-	-	-	-	-	-	-	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

<i>Indici</i>		<i>Altre norme</i>																		
Assentiti	Volume predefinito	mc	\																	
	slp	mq	150																	
	SC	mq	\																	
	Altezza (massima)	m	6,50																	

8.

Ambito n.		13		Località Strada dei Roncagnani																						
Destinazioni ammesse		Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici														
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere									
											a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)									
		% mc; slp	mq slp	f)	g)	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II										
Residenza extra agricola	1a	100	-	-	-	-	-	-	-	-	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

Indici		Altre norme		
Assentiti	Volume predefinito	mc	\	
	slp	mq	P +10%	
	SC	mq	\	
	Altezza (massima)	m	6,50	

9. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contrassegnato con il numero **14** è possibile la realizzazione di una tensostruttura deputata allo svolgimento di attività di maneggio equestre della superficie massima di 1.200 mq, comunque nel rispetto dei parametri disposti dall'articolo 59 della LR 12/05, ed altezza media massima ammissibile pari a 7,50 m. Al cessare della attività a cui la tensostruttura è legata la stessa dovrà essere rimossa. Resta fatto salvo il rispetto di tutte le normative prevalenti e del Regolamento Locale di Igiene.

ART. 42 (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. Le aree di salvaguardia sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM n. 1444 del 2/04/68, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e s.m.i.
3. 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.
4. 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. anche in assenza di vincolo paesaggistico.

42.1 Indici

		Destinazioni:										
		1b	1c (r)	5a (p)	5a (a)	6a	6b	6c	6d	6e	6f	
		(aa▲)										
Volume	Indice fondiario	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Indice territoriale	mc/mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	P	P	P	\	\	\	\	\	P
Slp	Utilizzazione fondiaria	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	mq/mq	\	\	\	\	P	P	P	P	\	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	10	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
	Slp	%	20	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
	SC	%	10	(1)	\	\	\	\	\	\	\	\
M **	Volume	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Slp	A/NA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	A/NA	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	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	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 norme approvate con DCC n. 48 del 18/08/2009.
- A Ammesso.
- NA Non ammesso.
- ND Valore non prescritto.
- * Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PdR approvato con DCC n. 48 del 18/08/2009.
- ** 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, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:
 - fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;
 - oltre 500 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;
 - oltre 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.
 Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme aventi almeno 100 mq slp viene riconosciuto un incremento predefinito di 150 mc indipendentemente dall'applicazione degli incrementi percentuali di cui sopra.
- 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.
- Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali extra urbani applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree agricole.
- Per gli edifici individuati nelle tavole grafiche del PdR con apposita sigla "a" è consentito esclusivamente il mantenimento delle volumetrie e delle altezze preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.
- Alle superfici aziendali non inferiori a 50.000 mq relativamente alle colture erbacee e non inferiori a 30.000 mq relativamente alle colture specializzate (vigneti, uliveti, frutticole, orticole e/o floricole) potranno essere applicati i seguenti indici. In quest'ultimo caso le colture specializzate dovranno interessare almeno il 50% della superficie aziendale.

		Destinazioni: 1b 6a 6b 6c 6e					
Volume	Indice fondiario	mc/mq	0,02	\	\	\	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	\	\
	Indice territoriale	mc/mq	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	\	\	\
slp	Utilizzazione fondiaria	%	\	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	mq/mq	\	0,01	0,01	0,01	0,02
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	\	\	\	\	\
	Slp	%	\	\	\	\	\
	SC	%	\	\	\	\	\
M **	Volume	%	NA	NA	NA	NA	NA
	Slp	%	NA	NA	NA	NA	NA
	SC	%	NA	NA	NA	NA	NA
H	Minima	m	ND	ND	ND	ND	ND
	Massima	m	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
	Allineamenti	A/NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Mantenimento ***	A/NA	A	A	A	A	A

42.2 Interventi sugli edifici in aree di salvaguardia

- 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.
- 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 17; 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.

42.3 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.
2. Per gli ambito appositamente perimetrali dalle tavole operative del PdR ed individuato dal numero **1** 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' vietata la realizzazione di autorimesse interrato
 - d) E' prescritta la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, dell'apparato decorativo originario, degli aspetti cromatici originari o tradizionali.
 - e) Le tessiture murarie dei fabbricati dovranno essere mantenute in mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'ufficio tecnico.
 - f) Dovranno essere salvaguardate le inferriate originarie; i serramenti saranno ammessi in legno al naturale o dipinto o in ferro a sezione limitata.
 - g) Viene prescritto il rispetto delle forometrie originarie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno, al naturale o dipinto.
 - h) Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi.
 - i) E' vietato il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale.
 - l) E' vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.

42.4 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	fj) (▲)								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	P	\	\	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	agricola	1b	A	P	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	P	300	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciute	5c	a	P	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Agricolo	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	A	P	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6b	A	P	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6c	A	P	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
(Altro)	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	A	P	\	\	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	100	25	100	A	A	NA
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parchecci 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: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria C Cambio di destinazione d'uso:
 RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni
 RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f
 RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

- A: Ampliamento N Nuova costruzione
 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)

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

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

ART. 43 (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. Gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM n. 1444 del 2/04/68, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e s.m.i.
3. 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.
4. 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento dei valori preesistenti di volume, slp, SC (l'ampliamento deve rispettare il limite massimo di tutte le percentuali di maggiorazione) fino al 10%, sono consentiti esclusivamente qualora non vietati dalla natura del vincolo che grava sui siti; a tal scopo, si rimanda in particolare alle disposizioni di cui allo studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica allegate al PGT e, in generale, alle disposizioni di legge inerenti la vincolistica (vedansi le cartografie relative al sistema dei vincoli allegate al PGT). In ogni caso, tali interventi, che dovranno comunque sempre ottenere il parere favorevole della Commissione del paesaggio, non potranno essere autorizzati internamente alle fasce di rispetto di depuratori e nelle zone aventi classi di fattibilità geologica per le azioni di piano con gravi limitazioni. Qualora ammesso, l'ampliamento potrà trovare attuazione con PdCc.
5. 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.
6. Per il mantenimento dei suoli devono essere applicate tutte disposizioni di riferimento contenute nella normativa paesistica allegata al PGT.

ART. 44 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 Brescia, 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 di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.
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 interrato 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) comportano corridoi di salvaguardia rispettivamente della larghezza di 60 m dal ciglio prevedibile (in analogia alle fasce di rispetto del Codice della strada) e di 70 m simmetrici per ciascun lato all'asse dell'infrastruttura; 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.45 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 ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, 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.46 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 ripermutazione 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.47 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. 48 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. 49 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE

49.1 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 8/1566 del 22 dicembre 2005.
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.
5. In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni", determinato da una qualsiasi delle relative sottocategorie.
 - a. 4a" Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile";
 - b. 4b" Fascia A del PAI (Fascia di deflusso della piena del F. Mella"
 - c. 4c" Fascia di rispetto dei corsi d'acqua";
 - d. 4d" Aree depresse sede di corsi d'acqua minori che fungono da collettori delle acque risorgive con grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto"
 - e. 4e" Aree depresse sede di corsi d'acqua minori che fungono da collettori delle acque risorgive con grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto"

49.2 Procedure per l'applicazione della normativa geologica

1. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
2. Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).
3. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme tecniche per le costruzioni vigenti.

49.3 Prescrizioni per le classi di fattibilità geologica

1. classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni
 - a) Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente discrete; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque mediamente alto.
 1. Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.
 2. In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008). In caso di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) la relazione geologica e geotecnica, da realizzare ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi
2. classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni
All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.
 - a) classe 3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.
 1. Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)" (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).
 2. Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 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, è subordinata all'applicazione delle Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.
- b) classe 3b - Fascia C del PAI area a pericolosità P1 del PGRA esterna alle fasce PAI vigenti e area situata alla confluenza del Molone nel Fiume Mella, potenzialmente allagabile:
1. classe 3b1 - Area allagabile a rischio medio
 - Nell'area così definita sono unicamente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere a, b, c della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume.
 - La realizzazione o l'ampliamento di opere di interesse pubblico dovrà essere accompagnata da uno studio di compatibilità idraulica prodotta a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza.
 2. classe 3b2 - Area allagabile a rischio moderato
 - In tali aree gli interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotta a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere l'edificio stesso.
 3. classe 3b3 - Area P1 del PGRA (alluvione rara) esterna alle fasce del PAI vigenti
 - In tali aree eventuali interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotta a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere l'edificio stesso.
- c) classe 3c - Area di interesse geomorfologico-paesistico: Valle del F. Mella e incisione del Vaso Moloncello; area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto.
1. In queste aree si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata all'interesse geomorfologico-paesistico per la presenza di forme fluviali, laddove non sono state cancellate dagli interventi antropici, l'altra all'alto grado di vulnerabilità delle acque sotterranee.
 2. Sono vietati quegli interventi che comportano una modifica della morfologia fluviale o un impatto paesistico negativo.
 3. Inoltre, all'interno di questa classe, considerato che si tratta di aree caratterizzate da un grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto, la realizzazione di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
- d) classe 3d - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava.
1. La realizzazione di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
3. classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.
- a) classe 4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile
 1. La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.
 - b) classe 4b - Fascia A del PAI.
 1. Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 39 e 41.
 - c) classe 4c - Fascia B del PAI e aree allagabili a rischio elevato esterne alle fasce A e B del PAI:
 1. classe 4c1 - Fascia B del PAI
 2. classe 4c2 - Aree allagabili a rischio elevato esterne alle fasce A e B del PAI
 - Al loro interno si applicano le norme di attuazione del PAI per la Fascia Fluviale B, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 30, 32, 38, 38 bis, 39 e 41.
 - d) classe 4d - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua:
 1. classe 4d1 - Reticolo idrico principale di competenza regionale (Fiume Mella)
 2. classe 4d2 - Reticolo idrico minore

- Al suo interno si applica il Regolamento allegato allo studio “Individuazione del reticolo idrografico principale e minore e normativa di polizia idraulica”.
 - Si sottolinea che la definizione delle fasce di rispetto è stata effettuata nel documento originario, approvato dalla Sede territoriale di Brescia della Regione Lombardia, su una base cartografica differente da quella utilizzata per le tavole del PGT. Di conseguenza, l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto, così come individuate nella carta del reticolo idrografico, dovrà essere individuata con misure dirette in sito.
 - Si precisa che le predette distanze di rispetto vanno misurate trasversalmente al corso d'acqua a partire dal piede esterno dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.
- e) classe 4e - Aree depresse sede di corsi d'acqua minori che fungono da collettori delle acque risorgive con grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto.
1. Sono consentiti esclusivamente:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere a, b, c della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume;
 - interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico sanitario con un massimo del 10% della Slp esistente;
 - opere infrastrutturali strettamente necessarie, previa verifica della compatibilità della stessa con le problematiche geologiche evidenziate.
 - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del Dlgs 29 ottobre 1999 n.490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

49.4 Normativa di polizia idraulica

1. Oggetto.

Il presente Regolamento individua le attività vietate e soggette ad autorizzazione sui corsi d'acqua e all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore e disciplina le funzioni di polizia idraulica sul reticolo idrico minore attribuite al Comune di Manerbio ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successiva D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950.

L'obiettivo da perseguire si sintetizza nella salvaguardia del reticolo idrografico del territorio comunale e nella protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni.

Le norme del presente Regolamento, fatti salvi gli obblighi e divieti indicati dagli articoli successivi, forniscono indirizzi progettuali validi per ogni tipo di intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua del territorio comunale e sono costituite da un insieme di regole, criteri operativi e modalità d'intervento atti al conseguimento di un risultato materiale o prestazionale.

Il mancato rispetto del presente Regolamento deve essere motivato in ragione di evenienze non previste dalle norme o di particolari condizioni del contesto. Esclusivamente in tali casi, infatti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare deroghe adeguatamente motivate.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organici tecnici ne sorveglia l'osservanza.

2. Reticolo idrico minore.

In conformità ai contenuti dell'allegato B alla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 sono stati predisposti appositi elaborati tecnici con l'individuazione del reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto.

3. Norme generali di tutela dei corsi d'acqua.

a) Nel valutare le istanze di nulla-osta idraulico per interventi sul reticolo idrico minore, gli uffici tecnici del Comune dovranno operare nel rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento ed esaminare i singoli progetti tenendo conto, in generale, dei criteri di buona tecnica di costruzione idraulica.

b) Si dovrà in ogni caso tenere conto delle seguenti indicazioni:

1. E' assolutamente necessario evitare l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua necessarie alla moderazione delle piene.
2. E' vietata la tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 152/06 art. 115 che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

c) Per tutte le opere autorizzate, l'amministrazione comunale dovrà definire procedure autorizzative necessarie a garantire che le stesse non comportino conseguenze negative sul regime delle acque.

d) Possono essere, in generale, consentiti:

2. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
3. 2. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna) devono essere realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo; tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.

4. Fasce di rispetto.

- a) Si è ritenuto opportuno proporre l'istituzione di fasce di rispetto di tipo geometrico rispetto al ciglio spondale o, nel caso di argini in rilevato, al piede esterno degli argini. L'individuazione delle fasce ha tenuto principalmente in considerazione l'aspetto legato alla necessità di garantire azioni di manutenzione e salvaguardia ambientale, rispetto alla componente del rischio idraulico, che per i colatori e i cavi ad uso irriguo risulta poco rilevante.

Negli elaborati cartografici, considerata la necessità di rappresentare l'intero territorio comunale, si evidenzia la difficoltà di rendere cartograficamente l'ampiezza della fascia di rispetto dei fossi costituenti il reticolo minore. Essa ha valore puramente indicativo, pertanto dovrà essere determinata sulla base di misure in sito. In particolare per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione è necessario riportare in planimetria l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto.

Le previsioni contenute nelle presenti norme sono prevalenti rispetto alle indicazioni delle tavole grafiche. Le fasce di rispetto fluviale individuate ed approvate, costituiranno le aree di riferimento per l'effettuazione dell'attività di polizia idraulica e pertanto soggette alla normativa di polizia idraulica di cui al capitolo successivo; le fasce di rispetto costituiranno altresì l'area di applicazione dei canoni, ai sensi dell'Allegato C della D.G.R. 7/13950 del 2003.

Sulle aree comprese nelle fasce di rispetto sopra indicate, andranno consentiti, da parte del proprietario, il libero accesso delle maestranze preposte alla tutela del vaso e l'esecuzione di tutte le operazioni ricognitive, manutentive e di riparazione che si dovessero rendere necessari eseguire sul corso d'acqua.

- b) In particolare per il reticolo principale la fascia di rispetto ha un'estensione pari a mt. 10,00 fatte salve le ulteriori limitazioni individuate e definite dal PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) e corrispondenti ad aree a potenziale e reale rischio di esondazione.
- c) Per il reticolo minore vengono assunte le seguenti fasce di rispetto, differenziate per tipologia di canale (definita nel capitolo 4.5 della relazione):
- d) Canali di primo ordine: viene assunta una fascia di rispetto di 10 metri per lato in riferimento al R.D. 523/1904 (limite di inedificabilità);
- e) Canali di secondo ordine: viene assunta una fascia di 5 metri per lato ;
- f) Canali di terzo ordine sono sprovvisti di fascia di rispetto.
- g) Le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Nota - per le recinzioni le distanze minime da mantenere dalla sponda del corso d'acqua sono le seguenti:

1. metri 10 per i canali di 1° ordine qualora trattasi di opere in muratura che si elevino oltre il piano campagna;
 2. metri 5 per i canali di 2° ordine qualora trattasi di opere in muratura che si elevino oltre il piano campagna;
 3. metri 4 in tutti i casi in presenza di recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche, oppure parapetti in legno o simili che non ostacolano il normale deflusso delle acque.
- h) Si dispone che per i fossi facenti parte del reticolo idrico minore, di 2° ordine, compresi nelle zone urbanizzate o edificabili del P.R.G. (o del P.G.T.), la fascia di rispetto è ridotta a mt. 4,00 per lato.
- i) Per i tratti di corsi d'acqua intubati o coperti viene assunta una fascia di rispetto di metri 2 per ogni lato. Le distanze in questo caso devono essere misurate dalla parete esterna in pianta del manufatto che costituisce il tombotto o la copertura, nel caso in cui tale manufatto sia ricompreso entro l'area demaniale tale distanza va comunque sempre calcolata dal confine catastale indicato in mappa.
- l) Si specifica, in relazione a tutti i riferimenti alle opere di regimazione idraulica, che le medesime dovranno essere progettate in modo da non costituire frammentazione della continuità del corridoio ecologico costituito dal corso d'acqua medesimo.

5. Lavori ed atti vietati in modo assoluto.

- a) Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni vigenti, è vietata:
1. la copertura o tombinatura fatto salvo per interventi resi necessari per ragioni di incolumità, igiene, salute e sicurezza pubblica;
 2. la formazione di opere, con le quali si alteri in qualunque modo il libero deflusso delle acque;
 3. l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
 4. il posizionamento longitudinalmente in alveo di infrastrutture (gasdotti, fognature, acquedotti tubature e infrastrutture a rete in genere) che riducano la sezione del corso d'acqua; in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrato. Per tali opere, e in ogni caso per tutti gli attraversamenti e i manufatti così realizzati, deve essere garantito l'opportuno grado di difesa dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua e comunque deve essere considerato quale limite massimo di posa la quota raggiungibile dall'evoluzione morfologica dell'alveo;
 5. il danneggiamento, lo sradicamento e il bruciamento delle ceppaie degli alberi, delle piantagioni e di ogni altra opera in legno secco o verde, che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;
 6. qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti attinenti;

7. le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
8. l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dei corsi d'acqua. Qualunque concessione di dette estrazioni può essere limitata o revocata ogni qualvolta venga riconosciuta dannosa al regime delle acque e agli interessi pubblici o privati.
9. Lo scarico ed abbandono di materiali di qualsiasi tipo e/o rifiuti di origine vegetale

b) Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni vigenti, sono vietate:

1. tutte quelle opere (incluse le recinzioni) che comportano impedimento e/o limitino la possibilità di accesso alla fascia di rispetto secondo quanto indicato al precedente art.4;
2. qualsiasi tipo di edificazione (sia fuori terra che interrata) e qualunque tipo di fabbricato o manufatto per il quale siano previste opere di fondazione salvo quelle consentite previa autorizzazione ed indicate nel successivo articolo 6.
3. Si precisa che le recinzioni in muratura con fondazioni sono assimilate ai fabbricati, mentre quelle semplicemente infisse nel terreno sono assimilate alle piantagioni (D.G.R. 7663 del 08/04/1986);
4. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere che ostacoli il libero accesso al corso d'acqua;
5. ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso, alle derivazioni;
6. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno;
7. le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
8. qualunque manufatto, opera o piantagione che possa ostacolare l'uso cui sono destinate le fasce di rispetto.

Gli atti criminosi di tagli o rotture di argini o ripari, saranno puniti ai termini delle vigenti leggi penali.

6. Lavori ed atti permessi con limitazioni.

a) Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni vigenti stabilite dalla normativa nazionale e regionale ed i vincoli dettati dallo Studio Geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97, potranno essere realizzate previa autorizzazione le seguenti opere:

1. in generale le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni connessi al corso d'acqua stesso;
2. le difese radenti (ossia 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 né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
3. la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
4. la ricostruzione, senza variazioni di posizione e forma, di ponti, ponti canali, botte sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi scolatoi pubblici e canali demaniali.
5. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
6. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente convalidato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti. Più in particolare:
 - gli attraversamenti aerei di linee telefoniche, teleferiche, ponti, canali ecc.;
 - gli attraversamenti in subalveo, in caso di impossibilità di diversa localizzazione, di linee tecnologiche, elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, gasdotti, metanodotti, ecc.;
 Si rimanda all'articolo (Opere di attraversamento) dello Studio Geologico per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
8. le opere necessarie all'attraversamento del corso d'acqua come passerelle, ponticelli, ponti, guadi ecc. Si rimanda all'articolo (Opere di attraversamento) dello Studio Geologico per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
9. sottopassaggi pedonali o carreggiabili. Si rimanda all'articolo (Opere di attraversamento) dello Studio Geologico per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
10. rampe di collegamento agli argini pedonali e carreggiabili;
11. la formazione di presidi ed opere a difesa delle sponde;
12. la formazione di nuove opere per la regimentazione delle acque, per la derivazione e la captazione per approvvigionamento idrico (autorizzazione provinciale);

13. la ricostruzione, ancorché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse, delle derivazioni, di ponti, ponti canali, di botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
 14. scarichi di fognature private per acque meteoriche previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate, secondo quanto previsto dall'art. 13 (Scarichi in corso d'acqua) dello Studio Geologico;
 15. scolmatori di troppo pieno di acque fognarie;
 16. scarichi di acque industriali o provenienti da depuratori gestiti da enti pubblici, previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate, secondo quanto previsto dall'articolo (Scarichi in corso d'acqua);
 17. posa di cartelli pubblicitari o simili su pali o supporti di altro tipo;
 18. la copertura dei corsi d'acqua nei casi previsti dall'art. 115 del D.Lgs n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
 19. prelievi manuali di ciottoli senza taglio o asportazione della vegetazione per quantitativi non superiori a 150 mc annui,
 20. la pulizia ed eliminazione della vegetazione infestante o arborea e, qualora necessario, la rimozione di accumuli di materiale in alveo allo scopo di migliorare le condizioni di deflusso delle acque;
- b) Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni vigenti della normativa nazionale e regionale, fermi restando i vincoli dettati dallo Studio Geologico redatto ai sensi della L.R: 41/97, sono consentiti, previa autorizzazione:
1. interventi di sistemazione a verde;
 2. percorsi pedonali e ciclabili, strade in genere compresa la realizzazione di accessi carrai, scivoli e spazi di manovra veicolare, salvaguardando, come per le recinzioni di tipo asportabile, una fascia di m. 1,00 di intangibilità assoluta;
 3. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso comportanti aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
 5. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari (viabilità) e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente convalidato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti. Più in particolare:
 - a) gli attraversamenti aerei di linee telefoniche, teleferiche, ecc.;
 - b) posa di linee tecnologiche, elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, gasdotti, metanodotti, ecc.;
 - c) posa di pali e sostegni di linee elettriche o telefoniche, ecc.;
 Si rimanda all'art. 14.1 (Opere di attraversamento) per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
 6. rampe di collegamento agli argini pedonali e carreggiabili;
 7. la formazione di presidi ed opere a difesa del corso d'acqua;
 8. la formazione di nuove opere per la regimentazione delle acque in caso di piene;
 9. la manutenzione, senza variazioni di posizione e forma, dei fabbricati e simili esistenti nelle fasce di rispetto (ved. paragrafo apposito);
 10. posa di cartelli pubblicitari, segnaletici o simili su pali o supporti di altro tipo;
 11. movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno purché finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza del rischio idraulico;
 12. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue.
 13. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 14. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 15. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 16. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto.
7. Fabbricati e simili esistenti nelle fasce di rispetto.
- a. Per i fabbricati ed impianti esistenti all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico sono ammessi, previa autorizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, senza aumento di superficie o volume (fisico e non urbanistico), senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
 - b. E' sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione.

- c. Potranno essere autorizzati interventi che prevedano parziale demolizione con miglioramento delle condizioni idrauliche e di accesso per manutenzione. In ogni caso tali interventi non dovranno pregiudicare la possibilità futura di recupero dell'intera area della fascia di rispetto alle altre funzioni cui è deputata con priorità al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici.
 - d. Nel caso di fabbricati esistenti che, per cattiva o mancata manutenzione, costituissero rischio per il deflusso delle acque, l'Amministrazione provvederà a sollecitare i proprietari all'esecuzione delle opere necessarie a ridurre il rischio (non esclusa la demolizione) assegnando un tempo limite per l'esecuzione dei lavori.
 - e. In caso di inadempienza da parte dei proprietari l'Amministrazione potrà intervenire direttamente addebitando l'onere dell'intervento ai proprietari.
8. Corsi d'acqua coperti o tombinati.
- a. Ai sensi del D.Lgs n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni, è vietata la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, igiene e salute pubblica.
 - b. In relazione all'adeguamento dei tratti coperti dei corsi d'acqua, di seguito, si riporta quanto contenuto al comma 1 e 2 dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.):
 1. comma 1 – *“I soggetti pubblici o privati o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo aperto.*
 2. comma 2 – *L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei programmi triennali di intervento di cui all'art. 21 e seguenti della legge 18.05.1989 n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitanti.”*
 - c. La fascia di rispetto dei corsi d'acqua attualmente coperti è finalizzata a garantire la possibilità di accesso alle ispezioni e/o la possibilità di manutenzione tramite ispezioni poste a distanze adeguate.
 - d) Manifatti di ispezione devono di norma essere previsti ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra, ad ogni variazione planimetrica tra due tronchi rettilinei, ad ogni variazione di livelletta ed in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare. Il piano di scorrimento nei manufatti deve rispettare la linearità della livelletta della canalizzazione in uscita dei manufatti stessi.
 - e. I manufatti di cui sopra devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole accesso al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo. Lungo le canalizzazioni, al fine di assicurare la possibilità di ispezione e di manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del personale addetto.
 - f. In ogni caso dovranno essere rispettate le indicazioni della Circolare Ministero LL. PP. – Servizio Tecnico Centrale – 7 gennaio 1974, n. 11633 Istruzioni per la progettazione delle fognature e degli impianti di trattamento delle acque di rifiuto: “i pozzetti di ispezione non potranno distare tra loro più di 20-25 metri quando le sezioni non siano praticabili (altezza o diametro inferiore a 1,05 m); potranno disporsi a maggiore distanza, e comunque non superiore a m 50 per sezioni praticabili”.
 - g. Sono pertanto vietate nella fascia di rispetto tutte le opere che comportano impedimento alla possibilità di accesso alle ispezioni ed alla manutenzione e/o la possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni.
 - h. All'imboccatura dei corsi d'acqua intubati, dovranno essere predisposti degli elementi filtranti o griglie con lo scopo di evitare l'intasamento della tubazione.
 - i. i) I sistemi tipo griglie filtranti ecc. dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione.
 - j. Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredato da piano di manutenzione.
- 9 Corsi d'acqua utilizzati ai fini irrigui, fossi e scoline – manutenzione dei fossi.
- a. Nel caso di corsi d'acqua del reticolo idrico minore utilizzati per l'approvvigionamento e la condotta di acque per l'irrigazione, i soggetti titolari della concessione di derivazione ed uso delle acque sono obbligati a rendere noti al Comune le modalità ed i tempi di esercizio della loro attività, specialmente per quanto attiene all'approvvigionamento, alla manovra di paratoie e di chiuse ed alle operazioni di manutenzione e spurghi, fornendo il nominativo ed il recapito del responsabile di dette operazioni.
 - b. Le operazioni di manutenzione dovranno prevedere almeno le seguenti operazioni:
 1. rimozione di ostacoli che impediscono il normale deflusso delle acque;
 2. rimozione di rifiuti lungo l'alveo e le sponde;
 3. taglio di vegetazione spondale quando questa possa essere d'ostacolo al normale deflusso delle acque;
 4. asportazione depositi di fondo e risagomatura alvei secondo criteri che non alterino l'equilibrio dinamico del corso d'acqua, cioè che non alimentino fenomeni di erosione o di sedimentazione;
 5. manutenzione e/o ripristino di manufatti in dissesto come briglie, salti del gatto, etc.
 - c. In ogni caso l'attività irrigua dovrà essere compatibile con la funzione di smaltimento delle acque meteoriche.

- d. Tutti gli interventi su corsi d'acqua inerenti pratiche irrigue, anche se non inseriti nel eticolo idrico minore, dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.
 - e. Gli interventi di sostanziale modifica e di riassetto di canalizzazioni agricole, anche se non appartenenti al reticolo idrico minore, dovranno essere autorizzati ai fini idraulici.
 - f. Al termine dei tempi di esercizio della pratica irrigua tutte le paratoie e chiuse andranno rimosse o alzate in modo da consentire il naturale deflusso delle acque. Tale obbligo andrà inoltre rispettato nel caso di eventi alluvionali o allarme idrogeologico anche nei periodi in cui la pratica irrigua viene esercitata.
- 10 Canali artificiali di reti industriali o irrigue.
- a. Nel caso di canali artificiali realizzati per la derivazione e l'uso in concessione di acque pubbliche, aventi rilevante importanza idraulica o ambientale e pertanto compresi nel reticolo idrico minore di competenza comunale, valgono le norme di polizia idraulica applicabili ai corsi d'acqua del predetto reticolo, fatti salvi i diritti di proprietà e gli obblighi derivanti dagli atti di costituzione e di concessione e dagli statuti consortili.
 - b. Per comprovate ragioni tecniche o ambientali i predetti canali potranno essere modificati sia per quanto riguarda il tracciato che la struttura e la copertura, solo se gli interventi e le opere da eseguire siano idraulicamente compatibili.
 - c. L'esecuzione di dette opere è subordinata alla verifica di compatibilità idraulica ed all'emissione dell'autorizzazione ai fini idraulici, secondo le procedure di cui alle presenti norme.
- 11 Variazioni di tracciato dei corsi d'acqua.
- a. Potranno essere autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ambientali del territorio interessato.
 - b. Il progetto relativo alla variazione del tracciato dovrà contenere le analisi idrauliche e morfologiche sull'evoluzione possibile delle dinamiche fluviali a monte e a valle dell'area interessata dall'intervento per tratti di lunghezza significativa.
 - c. La modifica del tracciato dovrà prevedere anche la ridefinizione della fascia di rispetto e la trascrizione della variazione nelle mappe e registri catastali.
- 12 Nuove lottizzazioni.
- a. In relazione ai corsi d'acqua non demaniali ubicati nelle aree edificabili previste dal PRG comunale è consentito presentare progetti di sistemazione idraulica attraverso:
 1. la sostituzione di terminali irrigui o di corsi d'acqua aventi l'unica funzione di allontanamento delle acque meteoriche dalla superficie oggetto di studio con la rete comunale di fognatura bianca;
 2. lo spostamento di corsi d'acqua in alveo privato con permuta del terreno già interessato dal vecchio alveo con quello interessato dal nuovo tracciato.
 - b. La realizzazione del nuovo corso d'acqua dovrà essere effettuata ai sensi della normativa vigente in materia, in ogni caso, l'assetto urbanistico della lottizzazione dovrà assicurare gli interventi di manutenzione del corso d'acqua. A riguardo, nell'ambito del piano di lottizzazione si ritiene consigliabile l'affiancamento al nuovo corso d'acqua degli standard urbanistici e/o delle strade e/o di zone a verde pubblico. Solo in casi eccezionali è consentito il contatto diretto con zone a verde privato; in ogni caso dovrà essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo come indicato all'art. 4.
 - c. progetti di sistemazione idraulica di un'area edificabile dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune e dovranno essere corredati di:
 1. relazione idraulica a firma di un tecnico qualificato che giustifichi le scelte progettuali adottate e che ne evidenzi le miglorie sotto l'aspetto della funzionalità idraulica;
 2. progetto ambientale riguardante l'inserimento nel territorio dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'art. 115 del D.Lgs. 152/2006;
 3. proposta di individuazione delle fasce di rispetto in conformità al presente regolamento;
 4. individuazione delle eventuali opere soggette ad autorizzazione ed ai canoni regionali di polizia idraulica;
 5. domande di autorizzazione compilate in conformità al presente regolamento per ogni opera idraulica di cui al punto precedente.
- 13 Scarichi in corsi d'acqua
- a. L'autorizzazione allo scarico nei corsi d'acqua ai sensi del presente Regolamento è rilasciata solamente sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate ed è da intendersi complementare, e mai sostitutiva, alla autorizzazione allo scarico, sotto l'aspetto qualitativo, rilasciata dalle competenti autorità nel rispetto delle indicazioni del D.L.vo n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni (Provincia).
 - b. La materia è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, al quale si rimanda, e che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino.
 - c. In generale dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.
 - d. Nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva e in assenza di più puntuali indicazioni 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 che presentano problemi di insufficienza idraulica.

- e. I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati sono i seguenti:
1. 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali e industriali;
 2. 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.
- I suddetti limiti sono da adottare per tutti gli scarichi ad esclusione di quelli che recapitano direttamente nel Fiume Mella.
- f. Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.
- g. Nell'impossibilità di convogliare le acque di scarico in corsi d'acqua si rende necessario prevedere sistemi autonomi di laminazione o smaltimento consistenti in:
1. bacini o vasche di laminazione per l'accumulo temporaneo delle acque meteoriche
- h. Per le nuove aree di lottizzazione ed in generale per insediamenti residenziali, ed industriali o artigianali, si dovrà predisporre un adeguato progetto relativo alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate con la previsione di appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere di urbanizzazione primaria. I bacini di accumulo, dimensionati in relazione alla superficie delle aree impermeabili e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore con un tempo di ritorno di 100 anni, dovranno invasare le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una soglia tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità. La dimensione dei bacini deve essere calcolata considerando il volume di raccolta pari a 130 mm d'acqua per ogni metro quadrato di superficie impermeabile.

14 Prescrizioni per la progettazione ed esecuzione delle opere

Il progetto di ogni opera sul corso d'acqua del reticolo idrico minore ed all'interno della relativa fascia di rispetto dovrà essere corredato da documentazione tecnica come da specifiche dettate dall'art. 20 comprensiva di uno studio idrologico-idraulico che verifichi le condizioni idrauliche di deflusso di piene. Le nuove opere, particolarmente nelle zone esterne alle aree edificabili previste dal vigente P.R.G., dovranno assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

a) opere di attraversamento

In merito alla realizzazione di opere di attraversamento (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) si precisa che:

1. gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) con luce superiore a 6.00 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "*Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B'*", paragrafi 3-4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99);
2. gli attraversamenti con luci inferiori a 6.00 m (rimanendo facoltà del Comune di richiedere l'applicazione, in tutto o in parte della sopraccitata direttiva), il progetto dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1.00 m;
3. in casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza sempre con luci inferiori ai 6.00 m, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori in relazione alle esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

Si dovrà verificare che le opere siano coerenti con l'assetto idraulico del corso d'acqua e non comportino alterazioni delle condizioni di rischio idraulico, siano compatibili con gli effetti indotti da possibili ostruzioni delle luci ad opera di corpi flottanti trasportati dalla piena ovvero di deposito anomalo di materiale derivante dal trasporto solido.

Per il dimensionamento delle opere ed in particolare dei ponti è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali l'alveo, anche quelle eventuali di progetto, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica sul corso d'acqua, compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo.

Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

In ogni caso i manufatti di attraversamento comunque non dovranno:

1. restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
2. avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
3. comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

La soluzione progettuale per il ponte e per i relativi rilevati di accesso deve garantire l'assenza di effetti negativi indotti sulle modalità di deflusso in piena; in particolare il profilo idrico di rigurgito eventualmente indotto

dall'insieme delle opere di attraversamento deve essere compatibile con l'assetto presente e non deve comportare un aumento delle condizioni di rischio idraulico per il territorio circostante.

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.

b) opere di regimazione idraulica

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorirne la fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica, le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

E' vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di acque in generale, se non meteoriche, e di reflui non depurati in particolare. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

Potranno essere realizzati interventi di risanamento o potenziamento dei corsi d'acqua qualora ne venga documentata la necessità, accertata la compatibilità idrica, comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

c) Sottopassi

Per il dimensionamento delle opere è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali dell'alveo, anche quelle eventuali di progetto, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica sul corso d'acqua, compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo.

In generale si dovranno evitare intersezioni di corsi d'acqua mediante "sottopassi a sifone"; nel caso di impossibilità tecnica di soluzioni alternative, la progettazione dovrà essere dettagliata, prevedere sistemi atti a ridurre il rischio di ostruzione e corredata di piano di manutenzione dell'opera.

d) Imbocco corsi d'acqua intubati

A sensi dell'art. 115 del D.Lgs n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni, è vietata la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Per i corsi d'acqua coperti esistenti o nuovi, all'imboccatura dovranno essere realizzati sistemi atti a impedire o ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiale sedimentale o flottante.

I sistemi tipo griglie filtranti ecc. dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione.

Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredata da piano di manutenzione.

e) Argini

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e miglioramento di quelle esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde e di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

L'efficienza delle arginature dovrà essere garantita da un programma di manutenzione.

15 Obbligo dei proprietari frontisti o dei proprietari dei manufatti posti su corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto

a) I proprietari usufruttuari o conduttori dei fondi compresi entro il perimetro della fascia di rispetto debbono:

1. effettuare la manutenzione ordinaria delle rive e delle sponde dei corsi d'acqua provvedendo periodicamente alla decespugliazione ed alla potatura delle alberature presenti;
2. tener sempre bene efficienti i fossi e rive che circondano o dividono i terreni suddetti, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nelle aste del reticolo;
3. aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari per il regolare scolo delle acque, che si raccolgono sui terreni;
4. rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi e grossi rami delle piantagioni laterali alla fascia o al corso d'acqua, che per impeto del vento o per qualsivoglia altra causa, causino interferenza con l'area in fascia o con il corso d'acqua.

b) Chiunque venga autorizzato all'esecuzione di attraversamenti (ponti, reti tecnologiche ecc...) o formazione di opere di difesa e quant'altro lungo il corso d'acqua ha l'obbligo mantenere costantemente in buono stato le opere eseguite e, ad effettuare a sua cura e spese, la pulizia ordinaria del tratto di corso d'acqua interessato dal manufatto e, tutte le eventuali riparazioni o modifiche che il comune e/o gli organi competenti riterranno di ordinare nell'interesse del buon regime idraulico del corso d'acqua;

c) Dovrà inoltre essere garantito il libero accesso al corso d'acqua per controlli e verifiche da parte del personale addetto al buon regime idraulico.

16 Autorizzazione paesistica

- a) Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico, il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dagli enti competenti.

17 Danni all'interno delle fasce di rispetto

- a) Non potrà essere richiesto, a nessun titolo, all'Amministrazione Comunale o Regionale il risarcimento per danni a fabbricati, piantagioni o altro che si trovino all'interno della fascia di rispetto se non per dolo od imperizia dell'impresa o della ditta che per ordine delle amministrazioni poste a tutela del corso d'acqua ha effettuato gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

18 Procedure per concessioni nel caso di interventi ricadenti nel demanio

- a) Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.
- b) Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio. L'amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.
- c) Si ricorda che, ai sensi del comma 4 dell'articolo 115 del D.Lgs. n. 152 del 2006, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

19 Ripristino dei corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica

- a) In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere al ripristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Le violazioni al presente regolamento sono equiparate alle violazioni in materia edilizia e ad esse si applicano le relative ammende.

Si riporta, di seguito, quanto contenuto nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ripubblicazione del testo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)", corredato delle relative note. (Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001).

Art. 35 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14; decreto legge 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

20 Documentazione richiesta all'atto dell'istanza autorizzativa

- a) Le richieste di concessione (con occupazione o attraversamenti di area demaniale) e di autorizzazione (senza occupazione di area demaniale) all'esecuzione delle opere ammissibili dovranno essere presentate all'Amministrazione Comunale. Considerato che nel territorio comunale di Manerbio la maggior parte dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore è gestita a livello locale da Consorzi che svolgono, sul territorio comunale, attività di derivazione, distribuzione di acqua in agricoltura nonché manutenzione del corso d'acqua stesso, dovranno essere preventivamente sentiti i Consorzi gestori del corso d'acqua oggetto d'intervento.
- b) Le domande dovranno essere corredate da:
 1. Relazione descrittiva, redatta da un professionista abilitato ai sensi di legge, con descrizione delle opere in progetto e relative caratteristiche tecniche
 2. Estratto in originale o in copia della planimetria catastale contenente l'indicazione delle opere in progetto.
 3. Corografia in scala 1:10.000 desunta dalla Carta Tecnica Regionale.
 4. Estratto in originale o in copia del P.R.G. o P.G.T.
 5. Eventuale profilo del corso d'acqua con indicazione delle opere.
 6. Sezioni trasversali del corpo idrico (di fatto e di progetto) opportunamente quotate.
 7. Planimetria dello stato di fatto dei luoghi e di progetto, con l'indicazione dei confini catastali privati e demaniali.
 8. Planimetria progettuale con ubicazione delle opere rispetto a punti fissi, particolari costruttivi e relazione di calcolo per le strutture in C.A.
 9. Planimetria con sovrapposizione delle opere di progetto e della planimetria catastale e l'esatta quantificazione delle aree di proprietà demaniale che verranno occupate
 10. Attestazione che le opere non comportano conseguenze negative sul regime delle acque; che le opere vengono eseguite senza pregiudizi di terzi e di assunzione dell'onere di riparazione di tutti i danni derivanti dalle opere, atti e fatti connessi.
 11. Dichiarazione di rinuncia alla rivalsa per danni eventualmente causati alle proprietà all'interno delle fasce di rispetto del corso d'acqua per manutenzione ordinaria o straordinaria.

12. Relazione idrologica-idraulica, redatta da un professionista abilitato ai sensi di legge, con individuata la piena di progetto nonché le verifiche idrauliche di compatibilità.
 13. Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica anche secondo le indicazioni dello Studio Geologico (L.R. 41/97).
 14. Relazione di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso per manutenzione e alla possibilità di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici.
 15. Piano di manutenzione delle nuove opere, del tratto di corso d'acqua interessato e della relativa fascia di rispetto.
- c) Le concessioni e autorizzazioni rilasciate dovranno contenere indicazioni riguardanti condizioni, durata e norme alle quali sono assoggettate; in caso di occupazione di area demaniale è previsto il pagamento di un canone stabilito dalla D.G.R. 1 agosto 2003 N. 7/13950 (Allegato C).
- 21 Canoni di polizia idraulica e cauzioni
- a) Il rilascio di concessioni e autorizzazioni di polizia idraulica è subordinato al pagamento di un canone ed al versamento di una cauzione di norma pari alla prima annualità del canone.
 - b) La cauzione sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.
 - c) Le modalità di riscossione dei suddetti canoni, della cauzione e ogni altro onere, fermo restando le indicazioni della D.G.R. 7868 e D.G.R. 13950, sono determinate dal comune con apposito provvedimento normativo.
 - d) I canoni sono assoggettati a revisione annuale in proporzione diretta alla media dei valori dell'EURO calcolati dall'Istituto Centrale di Statistica per il costo della vita (d. l. 2 ottobre 1981, n. 546, convertito con modificazioni nella legge 1 dicembre 1981, n. 692);
 - c) Sono dovuti per anno solare e versati anticipatamente entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento o come meglio specificato dal provvedimento normativo comunale sopra indicato;
- 22 Pronto intervento
- a) Le procedure di pronto intervento in caso di calamità naturale sul reticolo idrico minore con pericolo per la pubblica incolumità e con conseguenze sulle attività pubbliche sono di competenza comunale e sono regolamentate dalla Regione Lombardia mediante la D.G.R. n. 7745 del 08.05.2002 e s.m.i. che fornisce linea guida per l'attuazione degli interventi in condizioni di urgenza e di somma urgenza.
- 23 Aree ricadenti nelle fasce fluviali del piano stralcio per l'assetto idrogeologico - p.a.i.
- a) Oltre alle norme contenute nel presente regolamento, le aree ricomprese nelle fasce fluviali del P.A.I., sono altresì vincolate alle norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico adottato con deliberazione n. 18/2001 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, approvato con D.P.C.M. 25 maggio 2001 e pubblicato sulla G.U. n. 183 del 08.08.2001.
24. in relazione a tutti i riferimenti alle opere di regimazione idraulica, le medesime dovranno essere progettate in modo da non costituire frammentazione della continuità del corridoio ecologico costituito dal corso d'acqua medesimo.

ART. 50 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

A Certificazione energetica degli edifici

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e ristrutturati, qualora i lavori di ristrutturazione abbiano interessato almeno il 50% della superficie calpestabile (documentata con adeguato calcolo), deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica all'Ufficio Edilizia Privata – Ecologia dell'UTC.
2. Il costruttore o il proprietario dovranno richiedere al Comune, attraverso l'Ufficio Tecnico (Ufficio Edilizia Privata – Ecologia) l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica.
3. Ai fini di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.
4. L'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici esistenti, dal locatario.
5. Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, il costruttore o il proprietario dovranno presentare:
 - a) una richiesta formulata secondo il modello appositamente elaborato e reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune;

- b) la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenete le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso (il modello della scheda tecnica è reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune);
- c) una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico; per gli edifici nuovi è opportuno fare riferimento alla relazione tecnica presentata ai fini della L 10/91. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso questa Amministrazione è sufficiente richiamare il numero di protocollo.
6. L'Amministrazione Comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla L 10/91, produrranno una dichiarazione attestante che, nell'edificio, i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.
7. Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di titolo abilitativo.
8. La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, contraddistinte da apposita lettera (dalla A alla G):
- | | |
|----------|---|
| Classe A | Fabbisogno Energetico < 30 kWh/mq anno (molto basso); |
| Classe B | Fabbisogno Energetico < 50 kWh/mq anno (basso); |
| Classe C | Fabbisogno Energetico < 70 kWh/mq anno (basso); |
| Classe D | Fabbisogno Energetico < 90 kWh/mq anno (medio); |
| Classe E | Fabbisogno Energetico < 120 kWh/mq anno (medio); |
| Classe F | Fabbisogno Energetico < 160 kWh/mq anno (medio/alto); |
| Classe G | Fabbisogno Energetico > 160 kWh/mq anno (alto). |

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, etc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento). L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento (kWh/anno), rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

9. L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative a fabbisogno e consumi:
- il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/mq; dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;
 - il consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico e per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;
 - il fabbisogno specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500-3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;
 - il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo, ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37 espresso sempre in kWh/mq anno;
 - Il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/mq.

Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia:

- sistemi fotovoltaici;
- sistemi fotovoltaici integrati;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;

- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo.

10. La Targa Energetica riporterà:

- a) la classe fabbisogno termico specifico per il riscaldamento (da A a G);
- b) la classe di consumo relativa al consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio (da A a G).

11. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:

- a) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B);
- b) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A);
- c) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 50 kWh/mq anno (classe C) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- d) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- e) in misura del 75% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

B 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, qualora rispettose dei criteri e requisiti definiti dalle normative di settore 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.

C 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 Dlgs 152/99, così come modificato dal D.Lgs 18 agosto 2000 n. 258.

D Ombre portate

1. Negli interventi edilizi 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.

E Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

E.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 norme del Capo VI – Parte II del DPR 380/01.

E.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ 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 ad 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 di norma 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 riportati nel comma 2 del punto E4 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. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
6. 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.
7. 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.
8. I pannelli solari 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.
9. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica

E.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.

E.4 Risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
 - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L 10/91 e s.m.e.i., le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
 - pareti esterne: 0,35 W/mq K;
 - coperture (piane e a falde): 0,30 W/mq K;
 - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/mq K;
 - basamenti su pilotis: 0,35 W/mq K;
 - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/mq K;
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/mq K.
 - b) per gli edifici esistenti qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15,00 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30,00 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento si raccomanda l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

E.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 applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento delle rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, Dlgs 11 maggio 1999, n. 152).

E.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.

E.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.

E.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 50,00 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.

F Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'art. 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 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. Le stesse 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 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. 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.

G 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.

ART. 51 SITI PRODUTTIVI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR) – DISPOSIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE

1. L'area individuata nella cartografia del Piano delle Regole con apposito perimetro e sigla "RIR" è interessata dall'attività produttiva RIR della ditta Finchimica spa, per la quale è stato predisposto l'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante (ERIR), approvato dal Comitato Tecnico Regionale con parere trasmesso dal Ministero dell'Interno – Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile – Direzione Regionale Lombardia al Comune di Manerbio con protocollo n. 0001108 del 28.01.2013, che costituisce parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole, ai sensi della D.G.R. IX/3753 del 11/07/2012.
L'insediamento di nuovi elementi territoriali vulnerabili riconducibili alle categorie A, B, C, D, E definite dal DM 9 maggio 2001, sia in conformità alle presenti norme sia mediante procedure di variante al PGT, ad una distanza inferiore a 1 km dal sito RIR dovrà essere sottoposto alle valutazioni di compatibilità dell'Elaborato Tecnico.
2. Per l'insediamento di nuove attività produttive, sia in conformità alle presenti norme sia mediante procedure di variante al PGT, dovranno essere poste in essere le seguenti azioni di pianificazione finalizzate a ridurre il livello di rischio industriale:
 - rilascio del permesso di costruire previa verifica da parte del Comune della compatibilità dell'attività in progetto con la situazione territoriale e ambientale nella quale si inserisce;
 - distribuzione delle aree/attività produttive in relazione agli elementi vulnerabili presenti sul territorio in modo tale da separare le aree produttive dagli insediamenti residenziali e commerciali presenti sul territorio, è quindi opportuno evitare eccessiva frammentazione a macchia di leopardo delle aree/attività produttive;
 - pianificazione congiunta dello sviluppo di aree produttive e di infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie), al fine di sollevare le aree più urbanizzate dal traffico pesante e garantire vie di accesso alternative e caratterizzate da elevato scorrimento, per i mezzi di soccorso e di emergenza;
 - non ammissibilità di aree/attività produttive che determinino condizioni ambientali o territoriali definite Molto Critiche;
 - ammissibilità di aree/attività produttive che determinino condizioni ambientali o territoriali definite Critiche;
 - verificare sempre, ai fini pianificatori di area vasta, e quindi a priori, eventuali presenze di aziende assoggettate a Seveso nei comuni contermini (verifica dei loro RIR).

Sarà possibile ridurre la criticità solo a fronte di uno studio di dettaglio che metta in relazione i seguenti elementi:

- la tipologia di attività;
- la tipologia e il quantitativo di sostanze presenti nelle attività;
- le misure preventive e mitigative adottate per controllare il rischio;

- i fattori che determinano le vulnerabilità ambientali dell'area.

Nel caso di potenziali impatti sugli elementi ambientali vulnerabili (danno significativo), devono essere introdotte nello strumento urbanistico prescrizioni edilizie e urbanistiche ovvero misure di prevenzione e di mitigazione con particolari accorgimenti e interventi di tipo territoriale, infrastrutturale e gestionale, per la protezione dell'ambiente circostante, definite in funzione delle fattibilità e delle caratteristiche dei siti e delle attività e finalizzate alla riduzione della categoria di danno.

ART. 52 AREE COMPRESSE NEI "CORRIDOI ECOLOGICI" DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Nelle aree comprese all'interno dei "Corridoi ecologici" della R.E.C. si prescrive:
 - a. per gli eventuali progetti di nuova edificazione, l'attuazione di uno studio di inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale, al fine di impedire l'eccessiva frammentazione degli spazi liberi esistenti, in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e conservazione della permeabilità ecologica dei corridoi;
 - b. l'inserimento, progressivo e in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione, di pratiche di coltivazione a basso impatto quali l'uso di tecniche di agricoltura conservativa, produzioni agricole biologiche, produzioni agricole integrate e fertilizzazione bilanciata e avvicendamento colturale;
 - c. il mantenimento e il potenziamento delle siepi, dei filari campestri e delle fasce tampone boscate, in particolare lungo le sponde del fiume Mella e dei tutti i canali minori;
 - d. il mantenimento e il ripristino (in caso di interventi di adeguamento e sistemazione) della naturalità dei corsi d'acqua della rete rurale, con la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva sulle sponde, in vece di strutture totalmente cementate;
 - e. il mantenimento e il potenziamento delle fasce vegetate laterali a infrastrutture stradali e ferroviarie.
 - f. si precisa che l'inserimento, il potenziamento e/o il ripristino di elementi vegetali (areali, lineari, puntuali) di cui ai punti a), c), d) ed e) del presente articolo, avvenga previo studio da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
2. Si specifica, per tutti i riferimenti al mantenimento e potenziamento degli elementi vegetali, che i medesimi sono da scegliere tra specie esclusivamente autoctone.