PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

COMUNE DI CELLATICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMMITTENTE	COMUNE DI CELLATICA Settore Urbanistica Piazza Martiri della Libertà, n. 9 25060 CELLATICA (BS) tel. 0302526811 - fax 0302521506
PROGETTISTI	
& silvano buzzi associati srl	Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI s.r.l. Roè Volciano (BS), via Bellini 7/9 tel 0365/59581 - fax 0365/5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F.-P.I.-Reg. Imp. 03533880179
alessio loda pianificatore	dott. ALESSIO LODA pianificatore territoriale Roè Volciano (BS) - via Bonfadio 26 tel. 3346409324 - fax 0309747861 e-mail: alessio.loda@libero.it P.I. 02596780987
CAPO PROGETTO	pian. Alessio Loda
COLLABORATORI	Giuseppe Calafiore - Loris Canipari

DOCUMENTO	# DOCUMENTO DI PIANO ## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ## CORRETTE CON CONTRODEDUZIONI			
A 02 DP				
r03	FASE: APPROVAZIONE			
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	APPROVATO Matteo Rizzi
U 511	LUGLIO 2010	E 267	NOVEMBRE 2007	VERIFICATO Alessio Loda REDATTO Alessio Loda

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.

Comune di Cellatica (Provincia di Brescia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano: Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

Indice

Disposizioni normative del Documento di Piano		5
Art. 1	Finalità delle norme	5
Art. 2	Ambito di applicazione della normativa del Documento di Piano	6
Art 3	Definizione delle categorie di attività costruttive	7
Art. 4	Norme per la tutela e la conservazione del verde e delle alberature esistenti	8
Art. 5	Modalità di attuazione del Documento di Piano	10
Art. 6	Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	11
Art. 7	Efficacia delle norme nel Documento di Piano	12
Art. 8	Fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore	13
Art. 9	Indici e parametri	25
Art. 10	Definizione dei parametri ed elementi stereometrici	26
Art. 11	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	31
Art. 12	Dimensione minima degli alloggi	32
Art. 13	Definizione degli indici	33
Art. 14	Usi del territorio e degli edifici	36
Art. 15	Progetti di Piani Attuativi	42
Art. 16	Norma finalizzata al risparmio energetico	44
Art. 17	Ambiti di Trasformazione – norma generale	54
Art. 18	Ambito di Trasformazione 1	55
Art. 19	Ambito di Trasformazione 2	66
Art. 20	Ambito di Trasformazione 3	74
Art. 21	Ambito di Trasformazione 4	84
Art. 22	Ambito di Trasformazione 5	91

DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), 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 successive modificazioni e integrazioni;
   b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
   c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
   d) del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42;
   e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.

2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

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 DdP ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.

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.

2. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.

3. Per sopralzo 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.

5. Per intervento di manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. a), della LR 12/05 e s. m. e i..

6. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito:
   a) dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. b), della LR 12/05 e s. m. e i.;
   b) dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/01.

7. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. c), della LR 12/05 e s. m. e i..

8. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito:
   a) dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. d), della LR 12/05 e s. m. e i.;
   b) dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/01.

9. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. e), della LR 12/05 e s. m. e i..

10. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dalla parte II, articolo 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e s. m. e i..

ART. 4 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.

2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, 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 che alteri la naturalità del terreno;
   b) dei passaggi veicolari;
   c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
   d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.

6. Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate.

7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.

8. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione e per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre di essenze analoghe.

9. In assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna in riporto o sbancamento che superino l'altezza di m 1,00. I movimenti terra dovranno essere autorizzati previo idoneo titolo abilitativo.

10. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.

11. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto, come individuati nel Piano dei Servizi e nell'Analisi Paesistica del territorio comunale allegata al Documento di Piano.

12. 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.

13. I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.

14. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e non 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.

15. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali potrà essere oggetto di 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, salvo comprovata impossibilità legata all'andamento planialtimetrico della zona.

16. Lungo le recinzioni in prossimità delle intersezioni stradali, al fine di garantire una adeguata visibilità nelle fasce di arretramento ai sensi del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, è vietata la posa di siepi e reti frangivento cieche.

ART. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

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, il DdP 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 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 di trasformazione si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme.

ART. 6 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP 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, in particolare i disposti di cui al DPR 23 luglio 1996, n. 503.

3. Al fine di favorire la realizzazione di marciapiedi e percorsi pedonali il Comune può imporre che i cancelli pedonali privati ad accesso diretto su strade pubbliche siano realizzati ad una quota di + 20 cm dal piano stradale.

4. Nelle fasi di attuazione delle trasformazioni previste dovrà essere favorita e facilitata l'accessibilità alle fermate del trasporto pubblico locale, mediante la messa in sicurezza dei percorsi esistenti e la creazione di nuovi percorsi ciclopedonali ad integrazione della rete esistente.

ART. 7 EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui all'articolo 6 delle stesse, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Avranno carattere prescrittivo esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo ovvero ad un permesso di costruire convenzionato.

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. 8 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE

8.1 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 seguenti sottocategorie:
   a) 4a - Fascia di rispetto del reticolo idrico principale di competenza regionale (T. Canale)
   b) 4b – Fascia di rispetto del reticolo idrico minore di competenza Comunale
   c) 4c – Area di frana quiescente.

8.2 Norme geologiche di attuazione per le azioni di piano

Lo studio geologico condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Cellatica di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche.

Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi di fattibilità degli interventi e sono state cartografate nella CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO, prodotta in scala 1:5.000.

All'interno di ciascuna classe possono essere presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è stata indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe 4 che presenta maggiori limitazioni.

Per ciascuna classe (o sottoclasse) di fattibilità vengono indicati eventuali studi e indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso.

Si sottolinea che gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).

8.3 Prescrizioni per le classi di fattibilità geologica

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4a – Fascia di rispetto del reticolo idrico principale di competenza regionale (T. Canale)

Viene recepita la fascia di rispetto definita nello "Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore" (Ziliani L., Di Pasquale A., 2006).

La fascia assume una larghezza pari a 10 metri da ciascuna sponda (misurata a partire dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa).

All'interno della fascia di rispetto e lungo il corso d'acqua valgono le norme contenute nel "Regolamento dell'attività di polizia idraulica".

4b – Fascia di rispetto del reticolo idrico minore di competenza Comunale

Vengono recepite le fasce di rispetto definite nello "Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore" (Ziliani L., Di Pasquale A., 2006).

All'interno delle fasce di rispetto e lungo i corsi d'acqua valgono le norme contenute nel "Regolamento dell'attività di polizia idraulica".

4c – Area di frana quiescente.

Si tratta di aree che corrispondono allo scenario sismico z1b, per le quali è previsto il terzo livello di approfondimento sismico in fase progettuale (D.G.R. 8/7374/2008).

Sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti previo studio geologico, geotecnico e idrogeologico di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato del dissesto in essere.

4d – Area con emergenze idriche.

All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione. Se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per messa in sicurezza dei siti.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della vulnerabilità della risorsa e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e idrogeologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione idrogeologica.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a - Area periodicamente allagata.

In queste aree interventi relativi a nuove edificazioni sono sconsigliati, o comunque dovranno essere accompagnati da uno studio idraulico che preveda opere di difesa nei confronti delle acque, tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti.

I progetti relativi a viabilità pubblica e privata dovranno essere corredati da uno studio idraulico che preveda opere di difesa nei confronti delle acque, tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti.

Gli interventi di ricostruzione saranno subordinati all'adozione di adeguati provvedimenti cautelativi nei confronti di possibili allagamenti dell'area.

3b - Area moderatamente acclive (pendenza in genere inferiore al 35%) con presenza di terreni con caratteristiche geotecniche generalmente scadenti, localmente interessati da dissesti.

Si tratta di aree situate nella fascia pedecollinare, caratterizzate dalla presenza di depositi prevalentemente limoso-argillosi con parametri geotecnici scadenti; il substrato roccioso è costituito da marne e calcari marnosi con interstrati marnoso-argillosi (Scaglia Variegata e Scaglia Rossa). Alcune porzioni di questi depositi sono stati interessati in passato da movimenti franosi che sono stati inseriti nella sottoclasse 4c.

All'interno della sottoclasse 3b localmente sono stati segnalati cedimenti significativi dei terreni di fondazione e piccoli dissesti superficiali.

Eventuali interventi relativi sia a nuove edificazioni, sia a ricostruzione che ad ampliamenti in planimetria o in elevazione, sono subordinati ad una indagine geologica e/o geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

3c - Versante a pendenza generalmente maggiore del 35%, nel complesso stabile, potenzialmente soggetto a fenomeni di dissesto idrogeologico.

Si tratta di aree generalmente impostate su formazioni rocciose, con copertura pedologica sottile o discontinua; più raramente sono distribuite su depositi di versante. Sono piuttosto frequenti i processi erosivi prodotti dalle acque superficiali, mentre non sono stati evidenziati dissesti di particolare entità. Tuttavia, interventi antropici errati potrebbero rompere l'equilibrio esistente e indurre situazioni di dissesto anche gravi.

Gli interventi relativi a: nuove edificazioni, ricostruzione, ampliamenti in planimetria o in elevazione, realizzazione di strade, sono subordinati ad una indagine geologica e/o geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

CLASSE 2: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 - Area pianeggiante o in moderata pendenza con terreni aventi generalmente caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.

2* - Area con valenze paesistico-ambientali per la presenza di vigneti alternati a prati permanenti, di una fitta rete irrigua alimentata da risorgive con filari di salici capitozzati, talvolta misti a platani ed ontani, di quinte alberate legate a vecchi appostamenti fissi per la caccia, nonché di una tipica "brescianella" con esemplari arborei monumentali.

Gli interventi relativi a:

- nuove edificazioni
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, qualora comportino un aumento di carico sulle fondazioni,
- opere di sostegno
- scavi

dovranno essere preceduti da indagine geologica e geotecnica.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

SISMICITÀ DEL TERRITORIO

In seguito all'applicazione del secondo livello di analisi, come previsto dalla D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successiva D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008, si è rilevata la presenza sul territorio di aree soggette a fenomeni di amplificazione litologica superiori a quanto previsto dalla normativa tecnica nazionale (D.M. 14 gennaio 2008).

In queste aree, in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, qualora l'indagine geologica-geotecnica (ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008) evidenzi la presenza di terreni riferibili alle categorie di sottosuolo B o C, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito alla categoria di sottosuolo D o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla D.G.R. n.8/7 374 del 28 maggio 2008 (all. 5) sulla base di dati sito-specifici.

Qualora, invece, si rinvengano terreni ricadenti nelle altre categorie (D ed E), verrà utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo di appartenenza.

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

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).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008)

PROPOSTA DI PRESCRIZIONI CHE RIGUARDANO ASPETTI NATURALISTICO-AMBIENTALI

Di seguito si riporta una proposta di prescrizioni che, riguardando aspetti non specificatamente geologici, ma di carattere naturalistico-ambientale, non sono state riferite alle classi di fattibilità geologica descritte nel capitolo precedente, ma dovrebbero essere collocate piuttosto nell'ambito delle norme di tutela paesistica.

All'interno dell'area agricola con valenze paesaggistico-ambientali (sottoclasse 2*) gli interventi di pulizia e manutenzione dei corpi idrici a carico dei proprietari frontisti (punto 3.8 del Regolamento del reticolo idrico minore) dovrebbero essere effettuati con il maggior rispetto possibile della vegetazione esistente. Eventuali sfoltimenti delle alberature dovrebbero riguardare solamente specie non autoctone (Pioppi ibridi, Robinie, Ailanto), mentre andrebbero assolutamente salvaguardati: Querce, Olmi, Carpini e Ontani.

Si ricorda che il punto 1.1 del medesimo Regolamento prevede alla lettera f) il divieto di "danneggiamento e l'eliminazione dei ceppi degli alberi ed ogni opera anche in legno che sostengono le rive e gli argini dei corsi d'acqua". Quindi, lungo le sponde del corso d'acqua, anche qualora l'albero venga tagliato, esso deve rimanere in vita, così da garantire la stabilità delle scarpate.

In tutto il territorio comunale non dovrebbe essere consentito l'abbattimento di esemplari d'alto fusto di Querce, Olmi e Carpini. Parimenti devono essere sottoposti a particolare tutela i filari di Gelso allevato a capitozza, in quanto elementi tipici del paesaggio agricolo lombardo.

Poiché siepi, filari e quinte arborate contribuiscono in ogni caso a conservare i tratti dell'originaria tessitura territoriale, sarebbe opportuno subordinare ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale l'abbattimento di tutti gli alberi isolati o inseriti in filari con diametro superiore a cm 20, nonché l'estirpazione di siepi arboree o arbustive lungo il margine di strade, corpi idrici o coltivi, fatti salvi ovviamente gli interventi di potatura, scalvatura e ordinaria manutenzione.

Nel caso di posa di canaline prefabbricate lungo la rete idrografica si consiglia di metterle in opera in modo tale che non superino lateralmente i due terzi dell'altezza delle sponde del canale irriguo, affinché rimanga una sufficiente umidità per la persistenza e lo sviluppo della vegetazione di ripa. Lungo il percorso delle canaline dovrà inoltre essere mantenuta la vegetazione esistente; qualora fosse necessaria l'eliminazione di specie arboree o arbustive, queste dovranno essere ripristinate.

8.4 Normativa di polizia idraulica

1. NORME DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

1.1 Attività vietate

Sono lavori e atti vietati in modo assoluto lungo i corsi d'acqua, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

a) la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua (art. 115 D.Lgs. 152/2006), che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità;
b) l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua comunque comprese all'interno della fascia di rispetto;
c) le variazioni o alterazioni alle opere di difesa e regimazione idraulica e relativi manufatti;
d) qualunque opera o manufatto 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;
e) le piantagioni all'interno degli alvei dei fiumi, torrenti e colatori;
f) il danneggiamento e l'eliminazione con ogni mezzo dei ceppi degli alberi ed ogni opera anche in legno che sostengono le rive e gli argini dei corsi d'acqua;
g) la formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altro per l'esercizio della pesca con le quali si alterasse il corso naturale delle acque;
h) il posizionamento longitudinalmente, in alveo di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, che riducano la sezione del corso d'acqua;
i) l'estrazione di materiale inerte che non sia funzionale ad interventi di sistemazione idraulica;
j) lo scarico nei corpi idrici delle acque di prima pioggia o di lavaggio di aree esterne così come disciplinate dalla normativa regionale di settore, L.R. 62/85;
k) ogni altro lavoro od atto vietato ai sensi delle vigenti norme.

1.2 Attività soggette ad autorizzazione

Possono essere eseguiti solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:

a) in generale gli interventi che non siano in grado d'influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua, le opere e gli interventi volti alla difesa, alla sistemazione idraulica ed al monitoraggio dei fenomeni;
b) le opere e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, quali ponti e attraversamenti aerei di servizi, compresa l'eliminazione della vegetazione infestante arborea, se necessario, e la rimozione di accumuli di materiali nell'alveo per ripristinare e mantenere le funzioni idrauliche e ambientali dei corsi d'acqua;
c) 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 dei centri abitati e comunque dove non vi siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
d) le opere di sistemazione idraulica delle sponde e dei manufatti per la regimazione dei deflussi e per la captazione e lo scarico delle acque, compresa la ricostruzione dei manufatti esistenti, senza variazione di posizione e forme;
e) le variazioni di tracciato dei corsi d'acqua solo nel caso ne venga accertata la necessità sotto l'aspetto idraulico e ambientale; in tal caso il progetto dovrà riguardare anche la nuova fascia di rispetto;
f) le opere e le strutture fisse per l'attraversamento viabile pedonale e carrabile, anche a guado o in manufatto sub alveo;
g) i ponti canale e le botti a sifone;
h) le rampe di accesso agli argini e all'alveo; gli attraversamenti aerei di linee di servizi;
i) gli attraversamenti sub alveo di linee e tubazioni di servizi;
j) il posizionamento longitudinalmente in alveo di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, purché siano interrate e non si riduca la sezione del corso d'acqua, previo studio di compatibilità dell'intervento con riferimento alla prevedibile evoluzione morfologica dell'alveo;
k) la realizzazione di opere di derivazione di acque pubbliche in concessione;
l) la copertura dei corsi d'acqua solo se imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità (art.

115 d.Lgs. 152/2006);

m) lo scarico di acque meteoriche, delle acque fognarie degli scolmatori di troppo pieno, di acque fognarie depurate ed acque industriali nei corsi d'acqua previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

2. NORME PER LE FASCE DI RISPETTO

2.1 Attività vietate

Sono vietati i seguenti lavori ed atti:

a) la costruzione di edifici, di manufatti anche totalmente interrati e di ogni tipo di impianto tecnologico, fatte salve le opere attinenti alla difesa e alla regimazione idraulica, alla derivazione, al controllo e allo scarico delle acque ed agli attraversamenti dei corsi d'acqua, nei casi previsti nel precedente paragrafo 1.2.;
b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal D.Lgs. 152/2006, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
d) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
e) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio fatte salve le prescrizioni indicate dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
f) i movimenti terra e le operazioni di scavo che modifichino sostanzialmente il profilo del terreno in una fascia non inferiore a 4 metri dal ciglio superiore di sponda, fatti salvi gli interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico;
g) l'interclusione della fascia di rispetto;
h) le piantagioni di alberi e siepi ad una distanza minore di 4 m dal ciglio superiore della sponda, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
i) la realizzazione di muri e/o recinzioni non asportabili ad una distanza minore di 10 m dal ciglio superiore della sponda, laddove la fascia ha un'ampiezza minima di 10 o 20 m, e di 4 m dal ciglio superiore della sponda, laddove la fascia ha un'ampiezza minima di 4 m;
j) il pascolo e la permanenza del bestiame;
k) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.

2.2 Attività soggette ad autorizzazione

Sono eseguibili solo dopo espressa autorizzazione i seguenti lavori ed atti:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
b) 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.27 comma 1 della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
c) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, senza aumento di superficie o volume;
d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
e) 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;
f) le recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche ad una distanza non inferiore a 4 metri dal ciglio superiore della sponda**;**
g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

h) la posa di tubazioni e linee di servizi diversamente non localizzabili, previa verifica a seguito di studio di compatibilità dell'intervento;
i) linee aeree e relativi pali e sostegni;
j) la realizzazione di interventi di viabilità e di sistemazione a verde, con formazione di percorsi pedonali e ciclabili senza attrezzature fisse, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
k) gli interventi di sistemazione ambientale e del verde volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
l) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del dlgs. n°22/1997;
m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idraulico del bacino di riferimento;
n) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del dlgs. 152/06 alla data di entrata in vigore delle norme di tutela del reticolo idrico minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata, fino all'esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Ente Competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.
o) il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

3. PRESCRIZIONI PER I CORSI D'ACQUA DI COMPETENZA COMUNALE (ASTE IDRICHE DEMANIALI E ASTE IDRICHE PRIVATE DI SIGNIFICATIVA IMPORTANZA IDRAULICA O PAESISTICA SOTTOPOSTE A TUTELA)

3.1 Verifica di compatibilità idraulica di nuove opere

Le nuove opere che interferiscono direttamente o indirettamente con il regime del corso d'acqua potranno essere realizzate solo se ne sarà dimostrata la compatibilità idraulica.

Le opere di rilevante importanza, quali: opere di derivazione d'acqua, traverse fluviali, nuove arginature, ponti e opere di attraversamento in generale (gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) di luce superiore a 6 m e simili, dovranno essere realizzati secondo la 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 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n.2/99).

In casi eccezionali, per corsi d'acqua di piccole dimensioni e manufatti di modesta importanza, potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto.

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

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

a) restringere la sezione mediante le spalle e rilevati di accesso,
b) avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna,
c) comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Non è ammesso il posizionamento di strutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. Se necessarie queste dovranno essere interrate.

In ogni caso 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 protetti dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

I manufatti di attraversamento dovranno essere dimensionati tenendo conto di possibile aumento del carico idraulico e dovranno essere verificati nei riguardi del possibile trasporto solido del corso d'acqua, al fine di ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiali sedimentabili o flottanti**.**

3.2 Corsi d'acqua coperti o tombinati

Lungo i tratti tombinati la larghezza della fascia di rispetto è pari a quella del canale aumentata di 1 m per parte, al fine di consentire l'ispezione e la manutenzione del canale.

Le nuove coperture, qualora ammissibili ai sensi della lettera a) del precedente paragrafo 1.1, dovranno essere verificate dal punto di vista idraulico e dovranno essere progettate con particolare riguardo alle attività di manutenzione del canale.

Dovranno in particolare essere previsti manufatti di ispezione:

in corrispondenza di ogni confluenza di una canalizzazione in un'altra;
in corrispondenza di ogni variazione planimetrica (curva) tra due tronchi rettilinei;
in corrispondenza di ogni variazione altimetrica (salto) lungo un condotto rettilineo;
ad ogni variazione di livelletta;
in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare;

I manufatti di ispezione dovranno 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 manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del personale addetto, e in ogni caso non inferiori a 20-25 m per sezioni non praticabili e non inferiori a 40-50 m per sezioni praticabili

Sono pertanto vietate in 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.

All'imboccatura dei corsi d'acqua intubati, dovranno essere predisposti elementi filtranti o griglie con lo scopo di evitare l'intasamento della tubazione.

I sistemi tipo griglie filtrati od altro dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo o altri accorgimenti) e da assicurare un'agevole manutenzione.

All'atto della richiesta di esecuzione di una nuova tombinatura, dovranno esplicitamente indicati nella documentazione di istruttoria di cui al punto 4.2 le modalità di accesso all'alveo, di esecuzione degli interventi di manutenzione sul tratto tombinato e sui sistemi di protezione da sedimenti e ostruzione e la periodicità degli stessi.

3.3 Tratti intubati di corsi d'acqua con funzione di collettore fognario

Le disposizioni del presente paragrafo si applicano ai tratti intubati di corsi d'acqua che presentino contemporaneamente le seguenti caratteristiche:

1. presentino lungo il proprio tracciato allacciamenti di fognatura nera o mista, autorizzati dal Comune come scarichi in pubblica fognatura ai sensi delle normative vigenti in materia di scarichi su parere dell'Ente Gestore della rete fognaria;
2. presentino lungo il proprio tracciato manufatti scaricatori di piena, destinati al collettamento in tempo asciutto delle portate nere alla depurazione, realizzati in conformità al disposto normativo vigente e in possesso di autorizzazione provinciale allo scarico in forma tacita o espressa;

Tali tratti si trovano pertanto a svolgere funzione promiscua: in tempo asciutto svolgono la funzione di collettori fognari, destinati alla raccolta di acque nere e al loro collettamento alla depurazione; in tempo di pioggia svolgono altresì la funzione di convogliamento di acque meteoriche o di colo alla rete idrografica.

Tale utilizzo promiscuo rappresenta una situazione di malfunzionamento tanto per la rete idrografica quanto per la rete fognaria e riveste pertanto carattere transitorio.

Durante tale transitorio, e con la finalità di risolvere possibili conflitti di competenza tra il regime autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e le norme di tutela e di polizia idraulica contenute nel presente regolamento, sui corsi d'acqua che presentino le caratteristiche sopra richiamate sono sospese le norme per la tutela del corso d'acqua di cui ai paragrafi 1.1 e 1.2 del presente regolamento.

Restano valide invece le norme per le fasce di rispetto di cui ai paragrafi 2.1 e 2.2 per il corso d'acqua intubato, definite su una fascia di 1 (uno) metro a partire dall'estradosso esterno del manufatto.

Durante il transitorio pertanto le attività di autorizzazione di allacciamenti, attraversamenti o opere inerenti i tratti intubati di corsi d'acqua, vengono svolte dal Comune, su parere dell'Ente Gestore della pubblica fognatura, in riferimento al regolamento comunale di fognatura emesso ai sensi del disposto normativo vigente in materia di scarichi, con le seguenti prescrizioni aggiuntive, qualora non già esplicitamente riportate in tale regolamento:

1. sono ammessi esclusivamente solo allacciamenti di tipo separato (fognature bianche e nere), anche se la rete fognaria comunale è di tipo misto;

2 gli allacciamenti di fognatura bianca sono ammessi solo previa verifica, da parte del richiedente l'allacciamento, dell'idoneità idraulica del recapito a ricevere lo scarico;
3 non sono ammessi in nessun caso interventi di riduzione della sezione intubata, di deviazione del tracciato planimetrico e in generale qualunque intervento suscettibile di peggiorare le modalità di deflusso entro il condotto;

Al termine del periodo transitorio di uso promiscuo, a seguito della realizzazione di idonee opere di canalizzazione finalizzate all'allontanamento dal corso d'acqua delle acque di fognatura, entreranno in vigore le prescrizioni di cui ai paragrafi 1.1 e 1.2 del presente regolamento.
Per i tratti riconosciuti come alvei demaniali, le opere esistenti all'atto della restituzione del corso d'acqua alla funzione esclusiva di trasporto di acque chiare saranno oggetto di nuova concessione ai sensi del successivo paragrafo 3.6, non di concessione in sanatoria. In particolare la corresponsione dei canoni di polizia idraulica dovrà iniziare a datare dalla stipula di specifico disciplinare con l'Amministrazione Comunale.

3.4 Corsi d'acqua delimitanti il confine con il territorio di altri Comuni

Per quanto riguarda le attività di cui al punto 1 (Norme di tutela dei corsi d'acqua) in merito ai corsi d'acqua che delimitano il confine tra il territorio comunale di Cellatica e quello di altri Comuni (Brescia e Gussago), e sui quali pertanto esistono due differenti normative di tutela, si dovrà operare nel seguente modo:

1 per quanto riguarda le attività di cui al punto 1.1 (Attività vietate), dovrà essere adottata la normativa di tutela più restrittiva;
2 per quanto riguarda le attività di cui al punto 1.2 (Attività soggette ad autorizzazione), fermo restando il criterio guida dell'adozione della normativa più restrittiva, la domanda di autorizzazione dovrà essere inoltrata anche all'amministrazione comunale limitrofa.

Nel caso di corsi d'acqua con alveo non demaniale l'autorizzazione dovrà essere rilasciata da parte di entrambi i Comuni coinvolti ai sensi dei rispettivi regolamenti di tutela dei corsi d'acqua.

Nel caso dei corsi d'acqua con alveo demaniale la concessione verrà rilasciata congiuntamente dai due Comuni interessati. Nella concessione verrà precisata, oltre alla durata e alle condizioni della concessione, anche la modalità di corresponsione del canone e la sua suddivisione.

3.5 Scarichi in corsi d'acqua

L'autorizzazione agli scarichi nei corsi d'acqua viene rilasciata esclusivamente ai fini idraulici sotto l'aspetto della quantità delle portate conferite.

Per quanto riguarda la qualità delle acque, gli scarichi rientranti nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n.152/2006, dovranno acquisire le prescritte autorizzazioni dell'autorità competente, in aggiunta a quella idraulica di cui alla presente normativa.

La materia è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino.

In genere il richiedente l'autorizzazione allo scarico dovrà verificare la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

Nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva ed in assenza di più puntuali indicazioni, si dovrà rispettare quanto disposto dal Piano Regionale di Risanamento delle Acque che indica i seguenti parametri di ammissibilità:

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

Le domande di autorizzazione dovranno essere accompagnate da una relazione idrologica e idraulica, redatta con i metodi e i criteri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione, a dimostrazione dell'entità dello scarico e della compatibilità del ricettore.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e dovranno essere previsti accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innesco di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Nel caso in cui il corpo idrico risulti insufficiente allo smaltimento delle portate scaricate e/o affetto da problemi idraulici, potranno essere utilizzate tecniche alternative (pozzi filtranti, sistemi di laminazione con restituzione modale nella rete, ecc.) previa verifica della permeabilità dei terreni.

3.6 Procedura per concessioni nel caso d'interventi ricadenti nel demanio

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti delle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

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.

Nel caso di varianti di tracciato di corsi d'acqua demaniali, le aree delle nuove inalveazioni dovranno essere intestate al demanio idrico.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 41 del D.Lgs. 152/2006, le aree demaniali di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

3.7 Fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto

All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti 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.27 comma 1 della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

Sono consentiti interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, senza aumento di superficie o volume.

Potranno essere ammesse quelle modifiche edilizie atte a migliorare le condizioni idrauliche di sicurezza e di accesso e manutenzione al corso d'acqua.

Nel caso di fabbricati e strutture private in genere in precarie condizioni di stabilità, tali da costituire serio rischio per il regolare deflusso delle acque, il Comune, mediante ordinanza sindacale, ingiungerà ai proprietari la messa in sicurezza dei fabbricati, assegnando un congruo termine per l'esecuzione. In caso di inadempienza o di somma urgenza, il Comune potrà intervenire direttamente, addebitando le spese dell'intervento ai proprietari.

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

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

1. tener sempre bene efficienti i fossi e le rive che circondano o dividono i terreni suddetti, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nelle aste del reticolo;
2. aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari per il regolare scolo delle acque che si raccolgono sui terreni;
3. rimuovere immediatamente gli alberi, i tronchi e i 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.

Chiunque venga autorizzato all'esecuzione di attraversamenti (ponti, reti tecnologiche, ecc.)o alla formazione di opere di difesa e quant'altro lungo il corso d'acqua ha l'obbligo di 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.

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

3.9 Autorizzazione paesistica o idrogeologica

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico o idrogeologico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativi rilasciato dall'Ente competente.

3.10 Danni all'interno delle fasce di rispetto

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 o 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.

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

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere al

ripristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza dirigenziale ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche o integrazioni.

Le violazioni al presente regolamento sono equiparate alle violazioni in materia edilizia e ad esse si applicano le relative ammende.

3.12 Variazioni di tracciato

In caso di variazione di tracciato, il progetto dovrà prevedere la nuova fascia di rispetto. Sarà obbligo di chi ottiene l'autorizzazione alla variante di tracciato provvedere ad ogni onere e incombenza per ottenere la trascrizione della variazione nelle mappe e nei registri catastali.

4. PROCEDURE PER IL RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUI CORSI D'ACQUA

4.1 Corsi d'acqua di competenza regionale

Le funzioni di polizia idraulica sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, di cui all'Allegato A della D.G.R. 1 Agosto 2003 n.7/13950, rientrano nelle competenze regionali.

Le istanze riguardanti i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto appartenenti al reticolo idrico principale dovranno essere presentate alla Regione Lombardia -Sede Territoriale di Brescia -Struttura Sviluppo del Territorio.

4.2 Corsi d'acqua di competenza comunale

4.2.1 Documentazione da presentare

Le domande di autorizzazione ai fini idraulici all'esecuzione delle opere e degli interventi ammissibili o di concessione di area demaniale, in caso ricorrano i presupposti, dovranno essere presentate al Comune in tre originali di cui uno in bollo, ed essere corredate dai documenti elencati nel seguito:

1. Relazione tecnica generale (redatta da un tecnico abilitato):
- individuazione del luogo e motivazione della domanda;
- descrizione tecnica particolareggiata del progetto;
- fascicolo della manutenzione;
- assunzione della responsabilità per la manutenzione di quanto realizzato e per i danni causati sia durante i lavori che in seguito a causa delle opere e delle attività oggetto dell'autorizzazione o della concessione;

2. Relazioni tecniche specialistiche (se necessarie o richieste, redatte da tecnici abilitati ed esperti in materia): -verifiche idrologiche ed idrauliche;
- relazione geologica;
- relazione di calcolo delle strutture.

Elaborati grafici:
-corografia in scala 1:10.000 con l'indicazione della posizione dell'intervento;
-estratto mappa catastale originale con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
-estratto del P.R.G. con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
-planimetria quotata dello stato di fatto, di progetto e di raffronto;
-profilo longitudinale del corso d'acqua di rilievo, di progetto e di raffronto, se necessario;
-sezioni trasversali di rilievo e di progetto, nel numero e nelle posizioni necessarie a rappresentare compiutamente le opere da eseguire;
-particolari costruttivi e strutturali, se necessario;

1 Autorizzazione del soggetto titolare della concessione demaniale, nel caso di interventi interessanti corsi d'acqua industriali o irrigui in concessione;
2 Eventuali autorizzazioni di altri soggetti titolari di diritti sul corso d'acqua o sui terreni su cui le opere per le quali si richiede autorizzazione vengono ad insistere;
3 Eventuali documenti attestanti la proprietà privata per i corsi d'acqua riportati sulla cartografia catastale come demaniali;
4 Per i corsi d'acqua che delimitano il confine comunale di Cellatica con Brescia e Gussago: attestato di consegna di pari documentazione all'Ufficio preposto alla tutela dei corsi d'acqua e alla gestione del reticolo idrografico minore del Comune limitrofo.

4.2.2 Procedimento amministrativo

All'atto del ricevimento della domanda un originale viene restituito con l'attestazione della data di presentazione.

L'Ufficio ha la facoltà di richiedere, successivamente alla presentazione della domanda, la documentazione che risultasse mancante o incompleta, o che sia ritenuta necessaria, fissando un termine per la nuova presentazione.

Nel caso di gravi lacune o mancanze nella documentazione presentata, o decorso invano il termine di cui al punto precedente, la domanda sarà dichiarata irricevibile e quindi respinta.

Per tutte le attività concernenti i corsi d'acqua con alveo demaniale e, per i corsi d'acqua con alveo privato, limitatamente alle attività di cui al paragrafo 1.2, punto m) (autorizzazione allo scarico), gli atti autorizzativi o concessori saranno costituiti da specifici disciplinari che dovranno essere sottoscritti per accettazione del richiedente: le condizioni, gli obblighi e la durata dell'autorizzazione o della concessione.

Per tutte le altre attività soggette ad autorizzazione concernenti corsi d'acqua privati verrà emesso provvedimento autorizzativo ai sensi delle presenti norme di tutela, previa autorizzazione del proprietario del terreno su cui insiste il corso d'acqua (di cui ai punti 4 e 5 del paragrafo 4.2.1).

4.2.3 Canoni, cauzioni e spese d'istruttoria

Ogni autorizzazione o concessione in aree demaniali è soggetta al pagamento del canone di polizia idraulica calcolato dal Comune in base agli importi stabiliti nell'Allegato C della D.G.R. 1 Agosto 2003 n. 7/13950.

Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ai fini idraulici è subordinato al versamento di un importo cauzionale, pari alla prima annualità del canone, somma che sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.

ART. 9 INDICI E PARAMETRI

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

2. Le disposizioni specifiche relative ai gradi di sensibilità paesistica integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.

ART. 10 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

10.1 Altezza dei fabbricati (H)

1. L'altezza di un fabbricato è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal piano naturale di campagna, definito dal livello del terreno preesistente circostante il fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

2. Esclusivamente nei casi di terreno preesistente non orizzontale, ai fini della determinazione del piano naturale di campagna sono ammessi sbancamenti di profondità non superiori a 3,00 m.

3. Ai fini della determinazione del piano naturale di campagna sono ammessi riporti di terra massimi di +1,00 m rispetto al terreno originario, a formazione di piani inclinati con rapporto altezza/base non superiore ad 1/3, qualora tali movimenti di terra siano necessari per adeguare la quota di campagna a quella della pubblica via o piazza o per dimostrate esigenze di natura idrogeologica (livello di falda, ecc.). Tale riporto o compenso dovrà essere eseguito sull'intero perimetro dell'edificio in modo da non comportare, su alcun lato del fabbricato, maggiori altezze fuori terra e nel contempo prevedere adeguati raccordi con il terreno circostante.

4. 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.

5. 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.

6. Per gli edifici esistenti si fa riferimento, a tutti gli effetti al livello del terreno sistemato e/o alle quote del progetto originario approvato.

7. Nel caso di suolo non orizzontale, la quota zero è determinata dalla media delle differenti quote del terreno misurate lungo il perimetro del fabbricato.

8. Nel caso di un solaio non orizzontale (tetto a vista), l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde stesse tra l'imposta ed il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 80 cm. rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o abbiano pendenza superiore al 30%, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde stesse tra l'imposta ed il colmo. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.

9. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del PdR sono da intendersi quali altezze massime.

10. Potrà essere ammesso (ad esclusione dei NAF) il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici (vani scale, extracorsa ascensore, ecc...) di limitata entità purché non superino i m 3,00 derogabili esclusivamente fino al raggiungimento delle altezze minime richieste dalla normativa tecnica e/o di sicurezza specifica dell'impianto. Detti volumi devono essere opportunamente integrati dal punto di vista architettonico all'intera costruzione e non creino disturbo o servitù ai confinanti.

11. Gli elementi tecnologici emergenti od aggettanti (comignoli, canne fumarie, antenne, ecc…) sono ammessi, anche oltre le altezze massime prescritte, purché siano opportunamente integrati dal punto di vista architettonico all'intera costruzione e non creino disturbo o servitù ai confinanti.

12. In caso di solai in legno l'altezza interna di un locale deve essere dimostrata dal rapporto tra il volume, al netto delle murature, e la superficie utile del locale stesso.

13. Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale (industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli) la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto.

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 con esclusione di:
   a) piscine e vasche all'aperto;
   b) manufatti di copertura degli ingressi a condizione che non superino una superficie di 6,00 mq cadauno;
   c) pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 2,00 m e altezza minore di 2,40 m) a condizione che non superino una superficie di 5,00 mq per ogni unità abitativa e comunque non superiore a 25,00 mq;
   d) scale aperte di sicurezza;
   e) balconi, cornicioni, gronde, pensiline ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; nel caso siano superiori a tale misura, gli stessi saranno computati per le sole eccedenze;
   f) i corpi accessori alla residenza non computabili come slp ai sensi del successivo punto 10.4.4.

2. Per tutti gli edifici con destinazione di pubblico esercizio, turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 100% della slp, a destinazione sopra indicata, del piano terra e comunque non superiore a mq 100,00. Tali strutture pertinenziali ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta e della slp di cui al presente articolo, e dovranno avere un'altezza massima pari a m 2,40.

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 per ogni piano con qualsiasi destinazione e, comunque, per ogni piano fuori terra.

10.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti al lordo delle murature e comprese le superfici degli eventuali piani interrati di altezza superiore a m 2,40.

2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
   a) le porzioni di fabbricato interrate e seminterrate fino alla sporgenza ammessa di 1,00 m, tra la quota naturale del terreno e il pavimento finito del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,40 m;
   b) i sottotetti, qualora le falde della copertura siano impostate a non più di 80 cm rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e abbiano pendenza non superiore al 30%, (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
   c) gli aggetti aperti quali terrazze e balconi fino a m 1,50 di sbalzo, nonché le pensiline a sbalzo dei soli edifici produttivi fino m 4,00;

d) i manufatti di copertura degli ingressi a condizione che non superino una superficie di 6,00 mq cadauno;
e) le pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 2,00 m e altezza minore di 2,40 m) a condizione che non superino una superficie di 5,00 mq per ogni unità abitativa e comunque non superiore a 25,00 mq;
f) le scale aperte costituite da un'unica rampa completamente addossate all'edificio di pertinenza, con esclusione delle scale a chiocciola che sono espressamente vietate;
g) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
h) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno su due lati e comunque su almeno il 50% del loro perimetro ed opportunamente integrati dal punto di vista architettonico all'intera costruzione; nel caso siano superiori a tale misura, gli stessi saranno computati per le sole eccedenze;
i) i soppalchi fino ad una superficie pari al 15% della slp dell'unità abitativa;
j) le autorimesse interrate di altezza massima pari a 2,40 m esterne alla proiezione dell'edificio, con riporto di terra coltivabile di adeguato spessore o con estradosso decorosamente sistemato con idonea pavimentazione, fino a una slp massima di mq. 50,00;
k) i tunnel di accesso alle autorimesse;
l) i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a m 3,50 privi di autonomia funzionale, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
m) i volumi tecnici di cui al precedente punto 10.1.10 collocati al di sopra dell'altezza massima ammissibile nei singoli ambiti, nonché, nel caso di interventi sull'esistente, i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio**.** Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare agli indici di zona.

3. Al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite, la slp delle scale compresi i pianerottoli di arrivo, qualora al servizio di almeno due alloggi, è computata per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale. In tale caso la larghezza della rampa non potrà essere inferiore a 1,20 m.

4. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione (nei casi non espressamente ammessi dalla normativa specifica), per le aree agricole di salvaguardia e per le aree di salvaguardia (così come definiti dagli elaborati grafici del PdR), non sono computabili per la determinazione della slp al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite i seguenti accessori alla residenza aventi altezza massima pari a m 2,40, con sbalzo massimo della copertura pari a m 0,50 ed opportunamente integrati dal punto di vista architettonico all'intera costruzione:

a) pergolati e gazebi realizzati in legno e/o ferro che non prevedano occlusioni in vetro o cieche delle pareti, ad esclusione della parete a cui sono eventualmente addossati; è ammessa la copertura esclusivamente con teli;
b) corpi accessori in legno fino a 3,00 mq per ciascuna unità abitativa.

Tali accessori alla residenza dovranno comunque rispettare le distanze ai sensi del Codice Civile e non dovranno avere una superficie cumulativa superiore al 30% della superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa del fabbricato di pertinenza, senza possibilità di trasferimento dei diritti edificatori.

10.5 Distacco fra gli edifici

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate e non 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 una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.

2. Non sono considerati distacchi:
   a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 3/4 della larghezza;
   b) i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m;
   c) le pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 2,00 m e altezza minore di 2,40 m) a condizione che non superino una superficie di 5,00 mq per ogni unità abitativa e comunque non superiore a 25,00 mq;
   d) le scale aperte purché con una rampa completamente addossata all'edificio di pertinenza.

3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 (pareti cieche).

4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti alla data di adozione delle presenti norme, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,40 m.

5. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici e nel rispetto del Codice Civile.

6. E' vietato qualsiasi collegamento atto ad eludere la presente norma in tema di distacco fra gli edifici.

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 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.

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.

3. Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 3,00 m, misurati dai bordi della vasca.

4. 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 tra le parti confinanti.

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. 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.

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

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 DdP.

2. A tale superficie 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, lettera a), delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.

3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP del PGT.

4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme 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.

ART. 12 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che si tratti di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi ambito, dovrà prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 70,00 mq da calcolarsi sull'intero edificio.

2. La superficie utile sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e s.m. e i. emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

3. In attuazione di titolo abilitativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 60% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 70,00 mq, mentre il restante 40% potrà avere dimensioni inferiori.
   La presente norma non si applica:
   a) in casi d'interventi d'edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo;
   b) nei casi d'alloggi ricavati da ristrutturazioni d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme; in tal caso la dimensione minima degli alloggi di cui al precedente comma 1 non dovrà essere dimostrata qualora con l'intervento si recuperi un numero d'unità abitative non superiore a tre.

4. La determinazione del numero d'alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 60%.

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

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 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 7 dell'articolo 16 del DPR 380/01 ed 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.

13.11 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOUU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 8 dell'articolo 16 del DPR 380/01 ed 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 distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
   l) cimiteri.

13.12 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 3,10 m.

13.13 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 dell'articolo 31 della L 1150/42 e dagli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s. m. e i..

2. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L 1150/42 e successive modifiche.

3. Il permesso di costruire dovrà inoltre definire le eventuali opere pubbliche che verranno eseguite in sostituzione della monetizzazione consentita dello standard urbanistico e dello standard di qualità.

4. Nel caso di ristrutturazioni o realizzazioni di nuovi interventi edilizi di entità superiore a 1.000 mq di s.l.p. residenziale, soggetti o meno a pianificazione attuativa, si darà sempre luogo a specifica convenzione (ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001) che, in aggiunta a quanto previsto all'art. 19 comma 5 delle presenti norme, deve fissare la quota immobiliare destinata alla localizzazione e/o cessione a prezzi convenzionati e il taglio degli alloggi. Questa quota, salvo diversa specifica previsione sarà pari al 20% della s.l.p. della sola parte residenziale.

5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

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

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

ART. 14 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

14.1 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.

14.2 Destinazioni

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

14.3 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZA

1a: residenza extra agricola
Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, nel rispetto delle presenti norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

1b: residenza agricola
Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Tale qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle aree agricole ovvero agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione d'edifici a destinazione agricola produttiva. La slp di ciascuna residenza non potrà superare i 150,00 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 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, ma espressamente riconosciuto come non adibito all'uso agricolo.

1d: residenza di servizio
Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta.

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, commerciale o agricola e ricompresi in ambiti di piano non destinati prevalentemente alla residenza.

2. TURISMO

2a: alberghi
Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere in uno o più stabili ovvero in parti di stabili.

2b: albergo residenziale
Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggi anche con uso autonomo di cucina, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere o appartamenti in uno o più stabili ovvero in parti di stabili.

2c: motel
Esercizi aperti al pubblico attrezzati particolarmente per la sosta e l'assistenza delle autovetture e che assicurano alle stesse i servizi di riparazione e di rifornimento carburanti.

2d: residence
Esercizi aperti al pubblico che, in un'unica area, forniscono agli utenti d'unità abitative (arredate e con uso autonomo di cucina) dislocate in più stabili, servizi centralizzati a gestione unitaria.

2e: case per ferie
Edifici costituiti da alloggi autonomi dislocati (eventualmente) in più stabili, con o senza servizi centralizzati a gestione unitaria, fruiti con locazioni stagionali non superiori a tre mesi.

2f: villaggio turistico
Complessi ricettivi all'aria aperta attrezzati per ospitare (in tende, roulottes, bungalows, case mobili ed altri allestimenti) turisti sprovvisti di mezzi propri di soggiorno o pernottamento.

2g: campeggio
Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per ospitare turisti provvisti di tenda ovvero d'altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria.

2h: residenza turistica
Edifici destinati esclusivamente alla residenza, ma utilizzati per periodi continuativi (stagionali o non) da soggetti non aventi la residenza nel Comune in cui sono ubicati gli alloggi.

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 150 mq;
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 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 1.000,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
   b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere reperiti 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 metri 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.

4b: media distribuzione di vendita

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

4c: grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (media distribuzione di vendita).

4d: centro commerciale

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

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

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

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

4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche
La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della slp (qualora questa non sia superiore a 1.500 mq nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei restanti Comuni) e nella misura di 1/4 della slp, qualora questa sia superiore ai predetti limiti.

4f: pubblici esercizi
I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar (con annesse salette), spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

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 agricole
Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva collocati in area agricola, 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.

5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano
Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinati in modo prevalente alle attività produttive artigianali ed industriali.

5d: artigianato e industria
Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri, nonché il commercio all'ingrosso.

5e: attività estrattiva
Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

5f: depositi a cielo aperto
Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio degli stessi.

6. AGRICOLO

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 familiari
Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
a) suini: fino a 2;
b) ovini e caprini: fino a 4;
c) bovini ed equini: fino a 2;
d) avicunicoli: fino ad un massimo di 10 (capi adulti).

Ad ogni modo, per i capi suini, bovini ed equini il peso complessivo non dovrà essere superiore ai 10,00 q.

6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione
Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.000,00 q;
e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.

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

6e: serre fisse
Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

6f: attività agrituristica
Comprendono i fabbricati 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 e sale da ballo
Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo ed i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni.

7b: parcheggi privati

Sono parcheggi privati di singole unità tipologiche, ad esse 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.

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.

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

ART. 15 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

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

2. Documenti da allegare alla convenzione:
   a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
   b) schema di convenzione contenente:
      1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
      2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
      3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
      4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
   c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
   d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
   e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
      1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
      2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
      3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
      4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
   f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
   g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
   h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
      1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
      2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
      3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
   i) esemplificazione dei profili altimetrici;
   j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi alla LR 27 maggio 85, n.62;
   k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante l'energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione;
   l) progetto su supporto informatico nelle forme richieste dall'U.T.C.;
   m) documentazione attestante la non presenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti regionali, statali o comunitari all'attività agricola;
   n) documentazione attestante che le aree interessate da nuova urbanizzazione non sono incluse in Piani di Utilizzazione Agronomica (P.U.A.) in essere. In caso contrario sarà necessario procedere all'aggiornamento dei P.U.A.;

3. Piani paesistici di contesto:
   a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale,

costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;

b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;

c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

ART. 16 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

1. I vari edifici devono rispettare quanto previsto da decreti e norme nazionali e regionali, in particolare:
   a) DGR 8/5018;
   b) Dlgs 115/2008;
   c) Decreto dirigenziale della Regione Lombardia 8935/2008;
   d) DGR 8/8745.

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 abitativo.

8. La procedura di certificazione adottata prevede otto categorie di consumo, contraddistinte da apposita lettera (dalla A+ alla G):
   Classe A+ Fabbisogno Energetico Eph < 14 kWh/mq anno;
   Classe A Fabbisogno Energetico 14 ≤ Eph < 29 kWh/mq anno;
   Classe B Fabbisogno Energetico 29 ≤ Eph < 58 kWh/mq anno;
   Classe C Fabbisogno Energetico 58 ≤ Eph < 87 kWh/mq anno;

Classe D Fabbisogno Energetico 87 ≤ Eph < 116 kWh/mq anno;
Classe E Fabbisogno Energetico 116 ≤ Eph < 145 kWh/mq anno;
Classe F Fabbisogno Energetico 145 ≤ Eph < 175 kWh/mq anno;
Classe G Fabbisogno Energetico Eph ≥ 175 kWh/mq anno.

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:
   a) 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;
   b) 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;
   c) 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;
   d) 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;
   e) 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 primaria vigenti alla data della domanda di concessione:
    a) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $\leq$ 40 kWh/mq anno (classe A-B);
    b) in misura del 40% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $\leq$ 30 kWh/mq anno (classe A+);
    c) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $\leq$ 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 45% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $\leq$ 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 60% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento $\leq$ 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 interrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al punto E2, comma 5, del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dalle NTA per gli ambiti di interesse storico–monumentale.

4. I Sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

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 CO_2 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 valida per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est–ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud–est, sud e sud–ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud–ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
   E' d'obbligo 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. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto B, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore $\geq$ di 5 mm;
d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
g) il fattore medio di luce diurna ηm, nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta m \geq 2$;
h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
i) il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

6. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.

9. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud–est, sud–ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi, se disposti su più file.

10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica

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 dovrà 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 obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti 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: 0,33 W/mq K;
      - coperture (piane e a falde): 0,30 W/mq K;
      - basamenti su terreno (o cantine): 0,33 W/mq K;
      - basamenti su pilotis: 0,33 W/mq K;
      - pareti e solette verso ambienti interni: 0,80 W/mq K;
      - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,80 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 è fatto obbligo 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 introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria 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. L'obbligo 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 obbliga 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 obbliga, 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 del Comune 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.

5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.

6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.

7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.

8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.

9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.

10. Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

11. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

12. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
    a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per integrazione della documentazione, etc.;
    b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
    c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

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

13. I proprietari di antenne paraboliche, entro 12 mesi dalla data di approvazione delle presenti norme, devono provvedere a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di installazione, ed il rispetto delle norme in materia di sicurezza e compatibilità ambientale. Per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'amministratore.

G Regolamento per l'istallazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

3. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

4. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà: :
   a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
   b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
   c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

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

ART. 17 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE

1. Per ogni ambito di trasformazione sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.

2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite distinte, a seconda della tipologia edilizia, come segue:
   a) per edifici con tipologia edilizia a unità abitativa singola e/o binata: 200 mc/ab.;
   b) per edifici con tipologia a blocco edilizio isolato: 100 mc/ab.;

   Per edifici con tipologia a blocco edilizio isolato s'intendono gli edifici con almeno 3 unità abitative aggregate: a schiera, a torre, in linea, a corte, a punto scala semplice.

3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
   a) residenza:
      30,00 mq/ab di cui:
      - almeno 5,00 mq/ab. destinati a parcheggio in caso di accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico;
      - almeno 8,00 mq/ab. destinati a parcheggio se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva;
   b) residenza turistica: 100% slp, di cui 50% per parcheggi;
   c) direzionale: 100% slp, di cui 50% per parcheggi;
   d) esercizi di vicinato: 100% slp, di cui 50% per parcheggi, questi ultimi non monetizzabili;
   e) medie strutture di vendita:
      150% slp, di cui 100% per parcheggi, questi ultimi non monetizzabili;
   f) grandi strutture di vendita:
      200% slp, di cui 150% per parcheggi, questi ultimi non monetizzabili;;
   g) pubblici esercizi:
      150% slp, di cui 100% per parcheggi, questi ultimi non monetizzabili;
   h) produttivo: 20% slp, di cui 50% per parcheggi;
   i) alberghiero: 100% slp, di cui 50% per parcheggi.

4. <u>Servizi pubblici di qualità</u>
   S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
   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 di somme in denaro da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel piano triennale delle opere ed eseguite direttamente dall'Amministrazione Comunale.

ART. 18 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: \
Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: **9.933** mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa: **6.953** mc

Localizzazione

Ubicazione:
Collocato nella parte nord-occidentale del territorio urbanizzato, in località Caporalino.

Funzioni al contorno:

N	Salvaguardia
S	Viabilità
E	Verde urbano di salvaguardia
O	Residenziale

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:		*Conformazione:*		*Uso del suolo:*		
Pianeggiante		Regolare		Urbanizzato		
Acclive		Irregolare		Incolto		
Scoscesa		Compatta		Prato		
Gradonata		Composta		Seminativo		
				Colture		
				Bosco		

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)		
2 (bassa)		
3 (media)		
4 (alta)		
5 (molto alta)		

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)			
2 (con modeste limitazioni)			
3 (con consistenti limitazioni)			
4 (con gravi limitazioni)			

Interferenze

Vincoli amministrativi		
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

L'ambito prevede la trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale in località Caporalino.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:2.000


1


2


3


4

18.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)	g)		h)	i)					
				[% mc o slp]	[mq slp]	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	553,01	100	NA	A	A	PdCc	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.

A Destinazioni ammesse.

NA Destinazioni non ammesse.

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.

SDM Soglia dimensionale massima.

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(*) Per attività.

(**) Sul lotto.

(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).

(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero; PP Piano Particolareggiato; PL Piano di Lottizzazione

Competenza per l'adozione dei PA: \ Giunta Comunale; X Consiglio Comunale

PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento

d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.

a.u. Arredo urbano.

OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.

OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

MS Manutenzione straordinaria.

RRC Restauro e risanamento conservativo.

RE Ristrutturazione edilizia.

RU Ristrutturazione urbanistica.

A Ampliamento.

R1 Riconversione.

CDU Cambio di destinazione d'uso.

NC Nuova costruzione.

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

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

h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA.

i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

18.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	0,70
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima *1	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**
	Massima *2	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50**

Note:

* 1 in caso di riporto di terreno ai sensi dell'art. 10 comma 3;

2 in caso di assenza di riporto di terreno e seminterrato con quota del pavimento finito del piano rialzato non superiore a m 1,00 rispetto al piano di campagna naturale.

** (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.)

18.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	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 (2)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, potranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si potranno considerare le pareti di almeno due edifici contigui.

18.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica		Confini privati	
		min	max	min	max
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,30 m	0,80 m	-	0,80 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,70 m	1,00 m	1,70 m
	opaca + trasparente	2,00 m		2,00 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m		2,00 m	

1. La trasparenza dovrà garantire, indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato, un rapporto vuoto/pieno pari al 70%/30% da misurarsi sulla proiezione orizzontale del fronte della recinzione.

2. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi dimensionati con rapporto planimetrico larghezza su profondità pari ad 1/3. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

3. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.

4. Per le recinzioni prospicienti strade pubbliche non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

18.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:

   a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

   b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.

2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

18.6 Altre norme

1. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere urbanizzative dell'allacciamento al sistema acquedottistico comunale per approvvigionamento ad uso potabile ed alla rete di smaltimento dei reflui urbani, da realizzarsi a spese dei privati operatori.

2. L'attuazione del comparto dovrà essere preceduta da un'accurata valutazione previsionale del clima acustico dalla quale dovranno discendere, se necessarie, prescrizioni per un'adeguata protezione dei fabbricati a garanzia di un adeguato livello di isolamento acustico.

18.7 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. L'impianto insediativo dovrà evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi dovranno essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente.

2. Le indicazioni planimetriche di progetto dell'impianto urbanistico, come indicate negli estratti cartografici, sono prescrittive. In particolare le aree a verde pubblico e/o privato di salvaguardia non costituiscono sedimi edificatori ed indicano le fasce di mitigazione ambientale destinate ad opere di piantumazione e riduzione dell'impatto atmosferico ed acustico, qualora necessarie ai sensi del precedente comma 18.6.

3. Le indicazioni planimetriche del verde di salvaguardia sono relative alla superficie minima necessaria e, nella fase di redazione del piano attuativo, potranno essere modificate esclusivamente in incremento.

4. All'interno delle aree a verde di salvaguardia potranno essere localizzate anche le superfici destinate ad opere di urbanizzazione e servizi pubblici.

5. Per le previsioni relative alla viabilità è fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

18.8 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale: 0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale: 2.317,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale: 2.317,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 0,00 mq slp

Destinazione*:	*1. residenziale*	*2. tur.-alb.*	*3. comm./dir.*	*4. produttiva*
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	2.317,67	0,00	0,00	3.000,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	*1. residenziale*		*2. tur.-alb.*		*3. comm./dir.*		*4. produttiva*	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	359,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	*1. residenziale*	*2. tur.-alb.*	*3. comm./dir.*	*4. produttiva*
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	833.103,66	0,00	0,00	0,00
** €	833.103,66	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00	€
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	833.103,66	€
totale:	**833.103,66**	**€**

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1.	valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	65,00	€/mq
2.	valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	359,46	€/mq
3.	slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	**553,01**	**%**

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.2 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.2, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.2 del presente punto e di seguito riportata:

   (SP di qualità =) 553,01 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

   (VCU =) 65,00 €/mq

ART. 19 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Subambito: \
Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: **16.912** mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa: **5.750** mc comprensivi del volume preesistente

Localizzazione

Ubicazione:
Collocato nella parte nord-occidentale del territorio urbanizzato, in località Caporalino.

Funzioni al contorno:

N	Salvaguardia
S	Viabilità
E	Verde urbano di salvaguardia
O	Residenziale

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:		*Conformazione:*		*Uso del suolo:*		
Pianeggiante		Regolare		Urbanizzato		
Acclive		Irregolare		Incolto		
Scoscesa		Compatta		Prato		
Gradonata		Composta		Seminativo		
				Colture		
				Bosco		

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)		
2 (bassa)		
3 (media)		
4 (alta)		
5 (molto alta)		

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)			
2 (con modeste limitazioni)			
3 (con consistenti limitazioni)			
4 (con gravi limitazioni)			

Interferenze

Vincoli amministrativi		
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

L'ambito prevede la trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale in località Caporalino.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:2.000


1


2


3


4

19.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)	g)		h)	i)					
				[% mc o slp]	[mq slp]	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	\	\	\	\	\	PdCc	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.

A Destinazioni ammesse.

NA Destinazioni non ammesse.

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.

SDM Soglia dimensionale massima.

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(*) Per attività.

(**) Sul lotto.

(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).

(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero; PP Piano Particolareggiato; PL Piano di Lottizzazione

Competenza per l'adozione dei PA: \ Giunta Comunale; X Consiglio Comunale

PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento

d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.

a.u. Arredo urbano.

OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.

OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

MS Manutenzione straordinaria.

RRC Restauro e risanamento conservativo.

RE Ristrutturazione edilizia.

RU Ristrutturazione urbanistica.

A Ampliamento.

R1 Riconversione.

CDU Cambio di destinazione d'uso.

NC Nuova costruzione.

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

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

h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA.

i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

19.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	0,34
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima *1	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**
	Massima *2	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50**

Note:

* 1 in caso di riporto di terreno ai sensi dell'art. 10 comma 3;

2 in caso di assenza di riporto di terreno e seminterrato con quota del pavimento finito del piano rialzato non superiore a m 1,00 rispetto al piano di campagna naturale.

** (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.)

19.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	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 (2)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, potranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spaz

19.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica		Confini privati	
		min	max	min	max
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,30 m	0,80 m	-	0,80 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,70 m	1,00 m	1,70 m
	opaca + trasparente	2,00 m		2,00 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m		2,00 m	

1. La trasparenza dovrà garantire, indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato, un rapporto vuoto/pieno pari al 70%/30% da misurarsi sulla proiezione orizzontale del fronte della recinzione.

2. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi dimensionati con rapporto planimetrico larghezza su profondità pari ad 1/3. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

3. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.

4. Per le recinzioni prospicienti strade pubbliche non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

19.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:

   a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

   b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.

2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

19.6 Altre norme

1. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere urbanizzative dell'allacciamento al sistema acquedottistico comunale per approvvigionamento ad uso potabile ed alla rete di smaltimento dei reflui urbani, da realizzarsi a spese dei privati operatori.

2. L'attuazione del comparto dovrà essere preceduta da un'accurata valutazione previsionale del clima acustico dalla quale dovranno discendere, se necessarie, prescrizioni per un'adeguata protezione dei fabbricati a garanzia di un adeguato livello di isolamento acustico.

19.7 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. L'impianto insediativo dovrà evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi dovranno essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente.

2. Le indicazioni planimetriche di progetto dell'impianto urbanistico, come indicate negli estratti cartografici, sono prescrittive. In particolare le aree a verde pubblico e/o privato di salvaguardia non costituiscono sedimi edificatori ed indicano le fasce di mitigazione ambientale destinate ad opere di piantumazione e riduzione dell'impatto atmosferico ed acustico, qualora necessarie ai sensi del precedente comma 19.6.

3. Le indicazioni planimetriche del verde di salvaguardia sono relative alla superficie minima necessaria e, nella fase di redazione del piano attuativo, potranno essere modificate esclusivamente in incremento.

4. All'interno delle aree a verde di salvaguardia potranno essere localizzate anche le superfici destinate ad opere di urbanizzazione e servizi pubblici.

5. Per le previsioni relative alla viabilità è fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

ART. 20 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

Subambito: \
Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: **12.650** mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa: **8.855** mc

Localizzazione

Ubicazione:
Collocato nella parte nord-occidentale del territorio urbanizzato, in località Caporalino.

Funzioni al contorno:

N	Salvaguardia
S	Viabilità
E	Residenziale
O	Verde urbano di salvaguardia

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato		
Incolto		
Prato		
Seminativo		
Colture		
Bosco		

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)		
2 (bassa)		
3 (media)		
4 (alta)		
5 (molto alta)		

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)		
2 (con modeste limitazioni)		
3 (con consistenti limitazioni)		
4 (con gravi limitazioni)		

Interferenze

Vincoli amministrativi		
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

L'ambito prevede la trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale in località Caporalino.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:2.000


1


2


3


4

20.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)	g)		h)	i)					
				[% mc o slp]	[mq slp]	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	553,01	100	NA	A	A	PdCc	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.

A Destinazioni ammesse.

NA Destinazioni non ammesse.

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.

SDM Soglia dimensionale massima.

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(*) Per attività.

(**) Sul lotto.

(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).

(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero; PP Piano Particolareggiato; PL Piano di Lottizzazione

Competenza per l'adozione dei PA: \ Giunta Comunale; X Consiglio Comunale

PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento

d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.

a.u. Arredo urbano.

OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.

OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

MS Manutenzione straordinaria.

RRC Restauro e risanamento conservativo.

RE Ristrutturazione edilizia.

RU Ristrutturazione urbanistica.

A Ampliamento.

R1 Riconversione.

CDU Cambio di destinazione d'uso.

NC Nuova costruzione.

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

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

h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA.

i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

20.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	0,70
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima *1	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**
	Massima *2	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50**

Note:

* 1 in caso di riporto di terreno ai sensi dell'art. 10 comma 3;

2 in caso di assenza di riporto di terreno e seminterrato con quota del pavimento finito del piano rialzato non superiore a m 1,00 rispetto al piano di campagna naturale.

** (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.)

20.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	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 (2)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, potranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si potranno considerare le pareti di almeno due edifici contigui.

20.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica		Confini privati	
		min	max	min	max
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,30 m	0,80 m	-	0,80 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,70 m	1,00 m	1,70 m
	opaca + trasparente	2,00 m		2,00 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m		2,00 m	

1. La trasparenza dovrà garantire, indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato, un rapporto vuoto/pieno pari al 70%/30% da misurarsi sulla proiezione orizzontale del fronte della recinzione.

2. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi dimensionati con rapporto planimetrico larghezza su profondità pari ad 1/3. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

3. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.

4. Per le recinzioni prospicienti strade pubbliche non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

20.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:

   a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

   b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.

2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

20.6 Altre norme

1. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere urbanizzative dell'allacciamento al sistema acquedottistico comunale per approvvigionamento ad uso potabile ed alla rete di smaltimento dei reflui urbani, da realizzarsi a spese dei privati operatori.

2. L'attuazione del comparto dovrà essere preceduta da un'accurata valutazione previsionale del clima acustico dalla quale dovranno discendere, se necessarie, prescrizioni per un'adeguata protezione dei fabbricati a garanzia di un adeguato livello di isolamento acustico.

20.7 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. L'impianto insediativo dovrà evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi dovranno essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente.

2. Le indicazioni planimetriche di progetto dell'impianto urbanistico, come indicate negli estratti cartografici, sono prescrittive. In particolare le aree a verde pubblico e/o privato di salvaguardia non costituiscono sedimi edificatori ed indicano le fasce di mitigazione ambientale destinate ad opere di piantumazione e riduzione dell'impatto atmosferico ed acustico, qualora necessarie ai sensi del precedente comma 20.6.

3. Le indicazioni planimetriche del verde di salvaguardia sono relative alla superficie minima necessaria e, nella fase di redazione del piano attuativo, potranno essere modificate esclusivamente in incremento.

4. All'interno delle aree a verde di salvaguardia potranno essere localizzate anche le superfici destinate ad opere di urbanizzazione e servizi pubblici.

5. Per le previsioni relative alla viabilità è fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

20.8 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale: 0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale: 2.951,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale: 2.951,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 0,00 mq slp

Destinazione*:	*1. residenziale*	*2. tur.-alb.*	*3. comm./dir.*	*4. produttiva*
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	2.951,67	0,00	0,00	3.000,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	*1. residenziale*		*2. tur.-alb.*		*3. comm./dir.*		*4. produttiva*	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	359,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	*1. residenziale*	*2. tur.-alb.*	*3. comm./dir.*	*4. produttiva*
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	1.060.999,99	0,00	0,00	0,00
** €	1.060.999,99	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00	€
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	1.060.999,99	€
totale:	**1.060.999,99**	**€**

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1.	valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	65,00	€/mq
2.	valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	359,46	€/mq
3.	slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	**553,01**	**%**

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 20.2 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 20.2, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 20.2 del presente punto e di seguito riportata:

   (SP di qualità =) 553,01 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

   (VCU =) 65,00 €/mq

ART. 21 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

Subambito : \
Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione totale: **12.075** mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa totale: **12.075** mc

Localizzazione

Ubicazione:
Collocato al limite occidentale dell'urbanizzato in località Fantasina.

Funzioni al contorno:

N	Salvaguardia
S	Servizi pubblici
E	Viabilità
O	Salvaguardia

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato		
Incolto		
Prato		
Seminativo		
Colture		
Bosco		

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)		
2 (bassa)		
3 (media)		
4 (alta)		
5 (molto alta)		

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)			
2 (con modeste limitazioni)			
3 (con consistenti limitazioni)			
4 (con gravi limitazioni)			

Interferenze

Vincoli amministrativi		
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

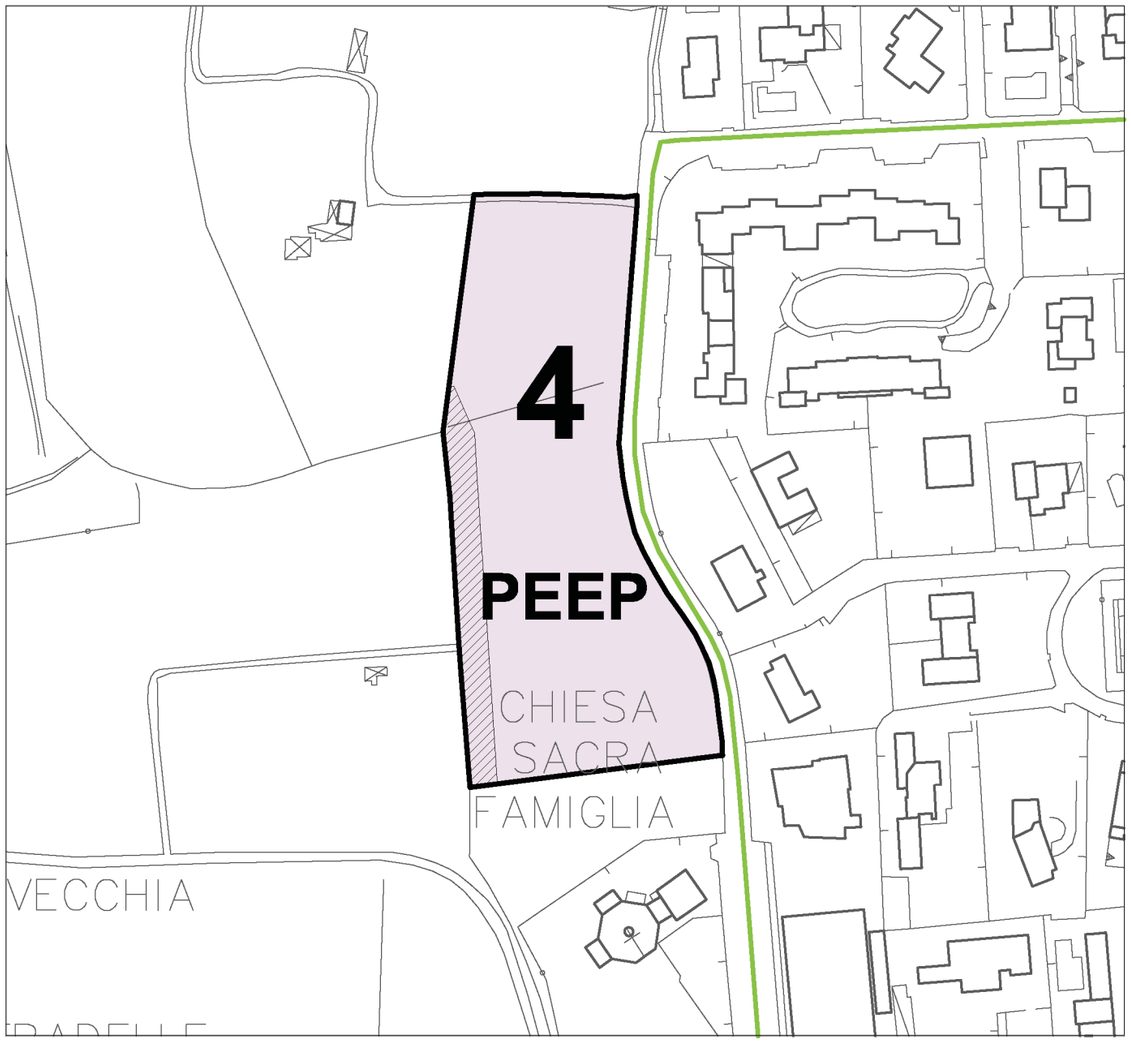
Obiettivo del piano

L'ambito ha come obiettivo la trasformazione a destinazione di edilizia residenziale pubblica.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:2.000


1


2


3


4

21.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)	g)		h)	i)					
				[% mc o slp]	[mq slp]	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	\	\	\	\	\	PdCc	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.

A Destinazioni ammesse.

NA Destinazioni non ammesse.

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.

SDM Soglia dimensionale massima.

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(*) Per attività.

(**) Sul lotto.

(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).

(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero; PP Piano Particolareggiato; PL Piano di Lottizzazione

Competenza per l'adozione dei PA: \ Giunta Comunale; X Consiglio Comunale

PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento

d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.

a.u. Arredo urbano.

OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.

OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

MS Manutenzione straordinaria.

RRC Restauro e risanamento conservativo.

RE Ristrutturazione edilizia.

RU Ristrutturazione urbanistica.

A Ampliamento.

R1 Riconversione.

CDU Cambio di destinazione d'uso.

NC Nuova costruzione.

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

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

h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA.

i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

21.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	12.075,00
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima *1	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**
	Massima *2	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50**

Note:

* 1 in caso di riporto di terreno ai sensi dell'art. 10 comma 3;

2 in caso di assenza di riporto di terreno e seminterrato con quota del pavimento finito del piano rialzato non superiore a m 1,00 rispetto al piano di campagna naturale.

** (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.)

21.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	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 (2)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, potranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si potranno considerare le pareti di almeno due edifici contigui.

21.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica		Confini privati	
		min	max	min	max
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,30 m	0,80 m	-	0,80 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,70 m	1,00 m	1,70 m
	opaca + trasparente	2,00 m		2,00 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m		2,00 m	

1. La trasparenza dovrà garantire, indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato, un rapporto vuoto/pieno pari al 70%/30% da misurarsi sulla proiezione orizzontale del fronte della recinzione.

2. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi dimensionati con rapporto planimetrico larghezza su profondità pari ad 1/3. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

3. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.

4. Per le recinzioni prospicienti strade pubbliche non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

21.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:

   a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

   b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.

2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

21.6 Altre norme

1. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere urbanizzative dell'allacciamento al sistema acquedottistico comunale per approvvigionamento ad uso potabile ed alla rete di smaltimento dei reflui urbani, da realizzarsi a spese dei privati operatori.

2. L'attuazione del comparto dovrà essere preceduta da un'accurata valutazione previsionale del clima acustico dalla quale dovranno discendere, se necessarie, prescrizioni per un'adeguata protezione dei fabbricati a garanzia di un adeguato livello di isolamento acustico.

21.7 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. L'impianto insediativo dovrà evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi dovranno essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente.

ART. 22 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: ****
Destinazione prevalente: **produttiva**

Estensione: **50.980** mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa: **38.205** mq

Localizzazione

Ubicazione:
Collocato al limite sud-occidentale del Comune.

Funzioni al contorno:

N	Produttiva
S	Produttiva
E	Agricola di salvaguardia e produttiva
O	Produttiva, esistente nel comune di Gussago

	Compreso nel tessuto urbano consolidato	
	In aderenza al tessuto urbano consolidato	■
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di	
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di	
	In aderenza al limite amministrativo a confine con	Gussago

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	■
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	■
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	■	
Incolto		
Prato		
Seminativo	■	
Colture		
Bosco		

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)		
2 (bassa)	■	
3 (media)		
4 (alta)		
5 (molto alta)		

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)			
2 (con modeste limitazioni)	■		
3 (con consistenti limitazioni)			
4 (con gravi limitazioni)			

Interferenze

Vincoli amministrativi		
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM	■	
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

L'ambito è riservato al completamento del tessuto produttivo in aderenza ad ambiti del tessuto urbano consolidato funzionalmente dedicati all'industria ed all'artigianato.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:2.000


1


2


3


4

22.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)	g)		h)	i)					
				[% mc o slp]	[mq slp]	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	A	20	150(***)	30	\	100	\	\	\	\	54,36	100	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	A	20	\	\	100	50	\	\	\	\	54,36	100	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	20	50	\	\	\	\	54,36	100	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

A Destinazioni ammesse.
NA Destinazioni non ammesse.
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
SDM Soglia dimensionale massima.
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
(*) Per attività.
(**) Sul lotto.
(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
La quota del 20% è riferita alla sola slp edificata.
(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

Pianificazione Attuativa:
PR Piano di Recupero
PP Piano Particolareggiato
PL Piano di Lottizzazione

Competenza per l'adozione dei PA:
\ Giunta Comunale
X Consiglio Comunale

PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).
b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento
d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.
a.u. Arredo urbano.
OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
MS Manutenzione straordinaria.
RRC Restauro e risanamento conservativo.
RE Ristrutturazione edilizia.
RU Ristrutturazione urbanistica.
A Ampliamento.
R1 Riconversione.
CDU Cambio di destinazione d'uso.
NC Nuova costruzione.
f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA.
g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA.
i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

22.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	\
	Utilizzazione predefinita		mq	38.205,00
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	25.470,00
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

22.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	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	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

22.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica		Confini privati	
		min	max	min	max
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,30 m	0,80 m	-	2,00 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,70 m	-	2,00 m
	opaca + trasparente	2,00 m		2,00 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m		2,00 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi dimensionati con rapporto planimetrico larghezza su profondità pari ad 1/3. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 11, punto 11.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante
3. Per le recinzioni prospicienti strade pubbliche non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

22.5 Parcheggi pertinenziali

1. Per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento dovrà essere reperita una superficie interna al lotto da destinare a parcheggi pertinenziali pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc.

22.6 Altre norme

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune 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 anti acustiche 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.

5. 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 autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui al punto 31.2 del presente articolo;

    b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.

22.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale: 0,00 mq slp
2. Destinazione residenziale convenzionata: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale: 0,00 mq slp
2. Destinazione residenziale convenzionata: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 38.205,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale: 0,00 mq slp
2. Destinazione residenziale convenzionata: 0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale: 0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva: 38.205,00 mq slp

Destinazione*:	*1. residenziale*	*2. res. conv.*	*3. comm./dir.*	*4. produttiva*
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	38.205,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	*1. residenziale*		*2. res. conv.*		*3. comm./dir.*		*4. produttiva*	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35,34	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	*1. residenziale*	*2. tur.-alb.*	*3. comm./dir.*	*4. produttiva*
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	1.350.000,00
** €	0,00	0,00	0,00	1.350.000,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	1.350.000,00 €
totale:	**1.350.000,00 €**

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1.	valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	65,00 €/mq
2.	valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	35,34 €/mq
3.	slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	**54,36 %**

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 22.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 22.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 22.1 del presente punto e di seguito riportata:

   (SP di qualità =) 54,36 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

   (VCU =) 65,00 €/mq