

COMUNE DI CAPRIANO DEL COLLE

Provincia di Brescia

**VARIANTE GENERALE
PIANO GOVERNO TERRITORIO**

DOCUMENTO DI PIANO

Comune di Capriano del Colle
Piazza Mazzini, 8
25020 Capriano del Colle (BS)

Sindaco
Stefano Sala

Responsabile area tecnica
Ing. Giuseppe Contessa

R 03 Rev02

Norme Tecniche di Attuazione – DOCUMENTO DI PIANO

Progettisti
Archisquare s.r.l.
Archh. Riccardo Franceschi Giorgio Goffi
via Massimo D'Azeglio, 23
25128 Brescia
tel- +39 030 381610 fax +39 030 382210
studio@archi2.it
archisquare@pec.it

Data
Gennaio 2025



SOMMARIO

Art.1.	FINALITA' DELLE NORME.....	6
Art.2.	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	6
Art.3.	DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE.....	7
Art.4.	NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI	9
Art.5.	TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE	9
Art.6.	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	11
Art.7.	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'	13
Art.8.	EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO	13
Art.9.	FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE	13
9.1	FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO	13
9.2	FATTIBILITA' GEOLOGICA: NORME GEOLOGICHE DI PIANO	14
9.2.1		14
9.2.2	CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI.....	14
9.2.3	CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.....	15
9.2.4	PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA	17
9.2.5	SISMICITA' DEL TERRITORIO	17
9.2.6	AREE DI SALVAGUARDIA DEI POZZI.....	17
9.3	NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE E PRINCIPALE	18
9.3.1	NORME GENERALI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.....	18
9.3.2	INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	19
9.3.3	DISPOSIZIONI PER I CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE	19
9.3.4	CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE (RIF. ALL. "B", "D" DELLA DGR 25 GENNAIO 2002, N. 7/7868)	20
9.3.5	OPERE ESISTENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO	20
9.3.6	ATTIVITA' VIETATE O SOGGETTE A TITOLO AUTORIZZATIVO.....	20
9.3.7	ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA.....	23
9.3.8	SOTTOPASSI.....	23
9.3.9	VARIAZIONI DI TRACCIATO DEI CORSI D'ACQUA.....	24
9.3.10	SCARICHI IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE	24
9.3.11	REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI.....	24
9.3.12	GRIGLIE	25

9.3.13	ARGINI	25
9.3.14	CANALIZZAZIONI AGRICOLE (FOSSI E SCOLINE)	25
9.3.15	AUTORIZZAZIONE PAESISTICA	25
9.3.16	DANNI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO	25
9.3.17	RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONI	26
9.3.18	PROCEDURE PER CONCESSIONI NEL CASO DI INTERVENTI RICADENTI NEL DEMANIO	27
9.3.19	CAUZIONI	27
9.3.20	RIPRISTINO DEI CORSI D'ACQUA A SEGUITO DI VIOLAZIONI IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA	27
9.3.21	PRONTO INTERVENTO	27
9.3.22	AREE RICADENTI NELLE FASCE FLUVIALI DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – P.A.I.	27
Art.10.	INDICI E PARAMETRI	27
Art.11.	EFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI.....	28
11.1	ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)	28
11.2	SUPERFICIE COPERTA (SC)	29
11.3	VOLUME	30
11.4	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)	31
11.5	DISTACCO FRA GLI EDIFICI	31
11.6	DISTANZA DAI CONFINI	32
11.7	ARRETRAMENTO DALLE STRADE	33
11.8	SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	33
11.9	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).....	34
11.10	SUPERFICIE UTILE (SU)	34
Art.12.	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.....	34
Art.13.	DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	35
Art.14.	DEFINIZIONE DEGLI INDICI	35
14.1	INDICE TERRITORIALE (IT)	35
14.2	INDICE FONDIARIO (IF)	35
14.3	INDICE FONDIARIO AGGIUNTIVO AL VOLUME PREESISTENTE	36
14.4	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	36
14.5	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT).....	36
14.6	INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	36
14.7	VOLUME PREDETERMINATO	36



14.8	UTILIZZAZIONE PREDETERMINATA.....	37
14.9	COPERTURA PREDETERMINATA.....	37
14.10	INCREMENTO NEI LOTTI SATURI	37
14.11	VALORI/PARAMETRI PREESISTENTI	37
14.12	SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	37
14.13	SUPERFICI DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	38
14.14	VOLUMI DI EDIFICI DI CARATTERE PRODUTTIVO.....	38
14.15	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDCC).....	38
14.16	PARCHEGGI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 DELLA L 122/89.....	39
Art.15.	CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI	39
15.1	VERIFICA DELLE URBANIZZAZIONI AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	39
15.2	DEFINIZIONE DI GRAVE INSUFFICIENZA URBANIZZATIVA	40
15.3	GRAVE INSUFFICIENZA DELLA RETE STRADALE	40
Art.16.	USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI.....	40
16.1	USI DEL TERRITORIO	40
16.2	DESTINAZIONI	40
16.3	ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO	40
16.3.1	RESIDENZA.....	40
16.3.2	TURISMO	41
16.3.3	DIREZIONALE.....	43
16.3.4	COMMERCIALE.....	44
16.3.5	PRODUTTIVO	45
16.3.6	AGRICOLO.....	46
16.3.7	STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	47
16.4	INTEGRAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO SECONDO IL PDS.....	48
Art.17.	PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI.....	48
Art.18.	NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO.....	50
18.1	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	50
18.2	CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	52
18.3	VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI.....	53
18.4	ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE.....	54
18.5	OMBRE PORTATE	54
18.6	NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO.....	54

18.6.1	NORME, AMBITO D'APPLICAZIONE, SANZIONI	54
18.6.2	VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	54
18.6.3	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI: CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA	57
18.6.4	RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE ED ESTIVO.....	57
18.6.5	CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE	57
18.6.6	CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO DELLE CASSETTE DI SCARICO	58
18.6.7	CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE	58
18.6.8	CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE	59
18.6.9	NORMATIVA PER L'INSTALLAZIONE DEGLI APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI	59
18.6.10	REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI CONDIZIONATORI E DI APPARECCHIATURE TECNOLOGICHE	61
18.6.11	IREGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI	62
18.6.12	PROVVEDIMENTI D'INCENTIVAZIONE.....	63
Art.19.	NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI	63
Art.20.	QUOTE PER SERVIZI PUBBLICI	65
Art.21.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISPOSIZIONI GENERALI.....	66
21.1	MODALITÀ D'INTERVENTO	66
21.2	DESTINAZIONI	66
21.3	AREE LUDICHE SENZA FINI DI LUCRO	67
21.4	DISPOSIZIONI PAESISTICHE	67
Art.22.	PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI ADT.....	67
22.1	DISPOSIZIONI GENERALI	67
22.2	DISTANZE	67
22.3	RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO	68
22.4	PARCHEGGI PERTINENZIALI	68
22.5	DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITÀ ARTIGIANALI/INDUSTRIALI	69
Art.23.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1	71
23.1	INDICI	74
23.2	DISPOSIZIONI PARTICOLARI	74
23.3	DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO	74
23.4	DESTINAZIONI, MODALITÀ D'INTERVENTO, AREE PER SERVIZI PUBBLICI	75
23.5	CRITERI DI NEGOZIAZIONE	76



23.5.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE COMPENSATIVE	76
23.6	OPERE COMPENSATIVE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITÀ (23.4, LETTERA D)	78
Art.24.	AMBITO PER LE AREE PROGETTO FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE	
URBANA		78

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 s.m. e i.;
 - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
 - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
 - d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
 - e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i.

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.
4. Le opere di manutenzione straordinaria sono ammissibili secondo quanto previsto dal successivo articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme.



ART.3. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE

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

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



ART.4. NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

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

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

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale o mista, nel caso di nuove costruzioni, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
4. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
 - a) di qualsiasi superficie pavimentata;
 - b) dei passaggi veicolari;
 - c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
 - d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito;

6. Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate.
7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
8. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze autoctone (secondo quanto previsto dallo studio agronomico comunale), eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi indicati dall'Amministrazione Comunale.
9. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
10. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali ad uso pubblico esistenti e di progetto.
11. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico. Si dovrà garantire una larghezza minima dei percorsi di 3,00 m.
12. I percorsi pedonali, pubblici o ad uso pubblico, potranno essere costruiti anche a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
13. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
14. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.



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

In tutti i casi previsti dalle presenti norme, le siepi poste a cinta devono rispettare i parametri relativi all'altezza massima delle recinzioni.

ART.6. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL 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, commerciali, direzionali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano attuativo;
 - b) in tutti gli ambiti identificati dagli elaborati grafici del PdR con apposita simbologia identificativa di piani attuativi, ovvero qualora gli specifici articoli normativi del PdR prevedano l'attuazione in subordine alla predisposizione di piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero o permessi di costruire convenzionati si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato;
 - c) I piani attuativi ricomprendenti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi che comportino limitazioni alla trasformazione urbanistica.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettera b) e c) delle presenti norme -, restauro, risanamento conservativo.
3. Per tutte le residue aree edificabili, la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di permessi di costruire (PdC), permessi di costruire convenzionati (PdCc) o denunce di inizio attività (DIA), nel rispetto delle prescrizioni particolari definite per ogni ambito.
4. Fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme, alle norme paesistiche allegate al PGT, alle norme particolari per l'attuazione nei NAF e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, dei beni culturali e del paesaggio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo alcuno i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o, comunque, che non alterino la sagoma dell'edificio);
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con finalità geognostiche in aree esterne al centro edificato (escluse le attività di ricerca di idrocarburi);
 - d) opere di movimentazione terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) posa in opera di coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sprovviste di struttura (anche parzialmente) in muratura;
 - f) opere di cui al precedente articolo 3, comma 6, lettera c), delle presenti norme;
 - g) opere temporanee dirette a soddisfare obiettivi e contingenti esigenze, da rimuoversi al cessare della necessità e, comunque, entro 90 giorni;
 - h) opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni (nel rispetto del rapporto di verde profondo), compresa la realizzazione di intercapedini completamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - i) (ad eccezione dei NAF) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio d'accumulo esterno;
 - j) attrezzatura di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
5. Degli interventi di cui alle lettere f), g), h), i), l) del precedente comma 3 deve essere, comunque, comunicato l'inizio lavori (anche per via telematica) al Comune allegando, nel caso, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa vigente in materia.
6. Gli interventi che incidono in modo permanente sugli edifici e sulle loro pertinenze (ed in particolare quanto riportato alle lettere h), i), l) del precedente comma 3) devono in ogni caso rispettare le prescrizioni paesistiche contenute nell'apparato normativo del PGT.
7. In caso di interventi di cui alla lettera h) del precedente comma 3 all'interno dei NAF devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle NTA di riferimento, soprattutto per quanto attiene all'uso dei materiali di arredo urbano e pavimentazione.
8. Per ciò che attiene agli interventi di cui alla lettera i) del precedente comma 3 si rimanda alle specifiche di cui al successivo articolo 18 relativamente alle specifiche per il posizionamento delle strutture tecnologiche.
9. Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 3 l'interessato deve provvedere (nei casi previsti dalla normativa vigente) alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34quiquies, comma 2, lettera b), del DL 4/06 (convertito con modificazioni dalla L. 80/06).



ART.7. 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.

ART.8. 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, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

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

9.1 FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008.

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

9.2 FATTIBILITA' GEOLOGICA: NORME GEOLOGICHE DI PIANO

9.2.1

Lo studio di cui al precedente punto 9.1 ha evidenziato la presenza nel territorio di Capriano del Colle di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche. A queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite quattro classi (vedasi la "Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano" allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale).

All'interno di ciascuna classe sono 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 verifichi una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta.

9.2.2 CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa classe comprende aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità.

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

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della LR 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto 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 geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

9.2.2.1 4a Fascia di deflusso della piena (Fascia A e Fascia B del PAI)

Al suo interno si applicano le Norme di Attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

9.2.2.2 4b Fiume Mella: area a rischio idraulico molto elevato (R4)

All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della LR 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica.

9.2.2.3 4c Area di scarica con messa in sicurezza sostanze radioattive

Gli interventi consentiti all'interno del sito sono definiti nell'autorizzazione specifica.

9.2.2.4 4d Area con emergenza della falda e laghetti di cava

Sono vietate attività che possono costituire un rischio per la qualità delle acque di falda affiorante.

9.2.3 CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

All'interno delle aree definite in classe 3 sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

9.2.3.1 3a¹ Fiume Mella: area a rischio idraulico elevato (R3)

La realizzazione di nuovi edifici è sconsigliata o, comunque, subordinata al fatto che le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa. È vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati (autorimesse, cantine, etc.). Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto.

9.2.3.2 3a² Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico:

- *Fiume Mella: area a rischio medio (R2);*
- *Area potenzialmente allagabile da parte della R. Garzetta e della R. Capriana.*

Sono state inserite in questa sottoclasse situazioni differenti tra loro, ma caratterizzate da una moderata probabilità di essere esposte a fenomeni alluvionali per fuoriuscita di acqua con altezze idriche ridotte dall'alveo dei corsi d'acqua.

Per i nuovi edifici è necessario predisporre uno studio di dettaglio dell'area che valuti le condizioni idrogeologiche ed idrologiche, nonché lo stato di efficienza delle eventuali opere di difesa esistenti e che preveda, se necessario, accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso

delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.), al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi. In ogni caso la realizzazione di corpi interrati (autorimesse, cantine, etc.) è sconsigliata.

Per gli edifici esistenti si consiglia di prevedere alcuni accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie di accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage etc.) al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

9.2.3.3 3a³ Fascia di esondazione del Fiume Mella (Fascia B)

Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI della Fascia B, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli, 30, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

9.2.3.4 3b Area a vulnerabilità alta e molto alta della falda freatica.

Le aree indicate con 3b sono caratterizzate da soggiacenza della falda compresa tra 0 – 2 m da p.c..*

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Nelle aree 3b*, oltre a quanto prescritto al paragrafo precedente, la realizzazione di piani interrati (autorimesse, cantine, ecc..) è subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica e idrogeologica che consenta di valutare le problematiche idrogeologiche connesse alla realizzazione degli interventi, stimando se possibile la massima escursione del livello piezometrico.

9.2.3.5 3c Geosito di interesse geologico-strutturale di livello regionale “Monte Netto”.

Localmente sono presenti coperture di potenza metrica di terreni fini dotati di mediocri parametri geotecnici. Le aree indicate con 3c, caratterizzate da maggiore pendenza, sono considerate a pericolosità potenziale per la presenza di terreni a granulometria fine su pendii inclinati.*

E' stato inserito in questa sottoclasse il rilievo collinare del Monte Netto che rappresenta un'area di notevole interesse dal punto di vista scientifico. Infatti, il rilievo collinare costituisce un lembo relitto di un'antica pianura coperto da una coltre loessica fortemente pedogenizzata e contenente localmente manufatti del Paleolitico inferiore. I depositi affioranti consentono una ricostruzione particolareggiata sia delle fasi evolutive legate all'alternarsi dei periodi glaciali ed interglaciali succedutisi nel territorio bresciano, sia dell'evoluzione tettonica del colle.

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Nelle aree indicate come 3c*, nell'ambito della relazione geologica e geotecnica, se ritenuto necessario, si dovrà verificare la stabilità del versante.

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 diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia del colle.



9.2.4 PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (LR 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR 12/05, art. 38).

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

9.2.5 SISMICITA' DEL TERRITORIO

L'analisi della sismicità del territorio ha individuato le aree per le quali si rende necessario un approfondimento delle conoscenze di tipo sismico (3° livello di analisi – All. 5 della DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008) che sono costituite dallo scenario “Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana” e dallo scenario “Z2 - Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati)”.

In seguito all'applicazione del secondo livello di analisi, come previsto dalla DGR n. 8/1566 del 22/12/2005 e successiva DGR 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 (DM 14 gennaio 2008).

Nelle aree inserite nello scenario “Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi”, 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 DM 14 gennaio 2008) evidenzi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo B, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito alla categoria di sottosuolo C o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008 (all. 5) sulla base di dati sito-specifici.

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

Nelle aree inserite nello scenario “Z4a - Zona del M. Netto con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi”, 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 DM 14 gennaio 2008) evidenzi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo B o C, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito rispettivamente alla categoria di sottosuolo C o D o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008 (all. 5) sulla base di dati sito-specifici.

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

Al contrario, per tipologie edilizie caratterizzate da un intervallo di periodo 0.5-1.5 s, lo spettro previsto dalla normativa nazionale (DM 14 gennaio 2008) per la categoria di sottosuolo B o C risulta sufficiente.

9.2.6 AREE DI SALVAGUARDIA DEI POZZI

Sulla carta sono riportate anche le aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile.

9.2.6.1 Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal Dlgs 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

9.2.6.2 Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

La zona di rispetto dei pozzi è stata individuata ai sensi del Dlgs 3 aprile 2006, n.152 (art. 94). Per i pozzi Bargnanina (n. 1) e Rimembranze (n. 2) è stato adottato il criterio geometrico (200 metri di raggio rispetto al punto di captazione), mentre per il pozzo Fenili Belasi (n. 3) è stato utilizzato il criterio temporale previsto dalle Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f del DPR 24 maggio 1988, n. 236) - DGR del 27 giugno 1996 n. 6/15137.

Nella zona di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del Dlgs 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 94 comma 5 del citato Dlgs (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto, contenute nella DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693.

9.3 NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE E PRINCIPALE

9.3.1 NORME GENERALI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

Nel valutare le istanze di nulla-osta idraulico per interventi sul reticolo idrico minore, gli uffici tecnici del Comune dovranno operare in aderenza alle norme contenute nella normativa di polizia idraulica allegata al PGT (di seguito recepite) ed esaminare i singoli progetti tenendo conto, in generale, dei criteri di buona tecnica di costruzione idraulica.

Si dovrà in ogni caso tenere conto delle seguenti indicazioni:

- è assolutamente necessario evitare l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;
- vige il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del Dlgs 152/99 art. 41 che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità. Per tutte le opere ammesse previa autorizzazione, l'amministrazione comunale dovrà definire procedure autorizzative necessarie per garantire che le stesse non comportino conseguenze negative sul regime delle acque.

Possono essere, in generale, consentiti:

- gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- 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 permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.



9.3.2 INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Sono individuate, secondo quanto rappresentato negli allegati grafici al presente Regolamento, fasce di rispetto su ambedue le sponde per i corsi d'acqua.

Le fasce tengono conto:

- delle aree storicamente soggette ad esondazione;
- delle aree interessabili da fenomeni di erosione e di divagazione dell'alveo;
- della necessità di garantire una fascia di rispetto sufficiente a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argine in rilevato, dalla sommità della sponda. Si evidenzia che negli allegati cartografici, la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore ha valore puramente indicativo; la distanza dal corso d'acqua dovrà essere, invece, determinata sulla base di misure dirette in situ secondo le modalità sopra descritte.

9.3.3 DISPOSIZIONI PER I CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

Il Comune di Capriano del Colle è stato definito dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) a rischio d'esondazione 4 e parte del suo territorio risulta interessato dalle fasce fluviali "A", "B" e "C" definite come segue:

- Fascia A: fascia di deflusso della piena.

Nella Fascia A si persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

- Fascia B: fascia di esondazione, esterna alla fascia A.

Nella Fascia B si persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

- Fascia C: area di inondazione per piena catastrofica, costituita dalla porzione di territorio esterna alla fascia B.

Nella Fascia C si persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n°225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del PAI. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

Si rimanda ai Piani Stralcio di Bacino per maggiori approfondimenti.

9.3.4 CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE (RIF. ALL. "B", "D" DELLA DGR 25 GENNAIO 2002, N. 7/7868)

Per i corsi d'acqua (fiumi, torrenti, rivi, canali di proprietà demaniale) appartenenti anche in via transitoria al reticolo minore di competenza comunale sono istituite le seguenti fasce di rispetto:

- a) fascia di 10 m su ambedue le sponde in via ordinaria lungo i corsi d'acqua a cielo aperto, sia all'interno, sia all'esterno del centro abitato;
- b) fascia ridotta a 4 m su ambedue le sponde per i corsi d'acqua per i quali è documentato il corretto dimensionamento idraulico ai sensi della normativa vigente.
- c) fascia ridotta a 4 m su ambedue le sponde per i corsi d'acqua intubati o coperti e per i corsi d'acqua aventi funzione di adduttori, distributori o colatori secondari;
- d) fascia ridotta ad 1 m su ambedue le sponde per i corsi d'acqua intubati o coperti di cui è documentato il corretto dimensionamento idraulico ai sensi della normativa vigente.

Per i canali e le opere appartenenti al reticolo minore di competenza dei Consorzi di Bonifica, le fasce di rispetto saranno individuate dal relativo Regolamento di Polizia idraulica in conformità ai disposti del RD n. 368/1904. In mancanza di specifica definizione da parte del Consorzio di Bonifica valgono le fasce di rispetto introdotte per il reticolo minore di competenza Comunale.

9.3.5 OPERE ESISTENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO

Le opere esistenti che risultassero a distanza minore di quelle stabilite dallo studio di cui al presente articolo sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio, ma giunte a deperimento, conseguente al quale è necessario provvedere alla loro parziale o totale demolizione, non possono essere surrogate, fuorché alle distanze sopra stabilite, salvo il caso in cui venga dimostrato il corretto dimensionamento del vaso e venga consentita l'accessibilità per la manutenzione. Sono ammessi, previa autorizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'articolo 3 delle presenti norme, senza variazione di posizione e forma.

E' sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione.

Potranno essere autorizzati interventi che prevedano parziale demolizione con miglioramento delle condizioni idrauliche e di accesso per manutenzione. In ogni caso tali interventi non dovranno pregiudicare la possibilità futura di recupero dell'intera area della fascia di rispetto alle altre funzioni cui è deputata con priorità al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici.

Nel caso di fabbricati esistenti che, per cattiva o mancata manutenzione, costituissero rischio per il deflusso delle acque, il Comune provvederà a sollecitare i proprietari all'esecuzione delle opere necessarie a ridurre il rischio (non esclusa la demolizione) assegnando un tempo limite per l'esecuzione dei lavori. In caso di inadempienza da parte dei proprietari l'Amministrazione potrà intervenire direttamente addebitando l'onere dell'intervento ai proprietari.

9.3.6 ATTIVITA' VIETATE O SOGGETTE A TITOLO AUTORIZZATIVO

9.3.6.1 ATTIVITA' VIETATE

Lungo i corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore sono vietate in modo assoluto le seguenti attività:

- 1) ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento



idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate (in rispetto di quanto riportato nel paragrafo successivo), ed alla realizzazione di opere di protezione e salvaguardia della sicurezza da rischi di accidentale caduta nei corsi d'acqua;

- 2) la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità;
- 3) la formazione di opere con le quali si alteri in qualunque modo il libero deflusso delle acque;
- 4) le piantagioni che s'inoltrino dentro i corsi d'acqua, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- 5) il danneggiamento, lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi e delle piantagioni e di ogni altra opera in legno secco o verde che sostengono le rive dei corsi d'acqua e ne aderiscono alle sponde;
- 6) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini, loro accessi e manufatti attinenti;
- 7) il posizionamento longitudinalmente, in alveo, di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, che riducano la sezione del corso d'acqua, in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrate;
- 8) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei corsi d'acqua. Qualunque concessione di dette estrazioni può essere limitata o revocata ogni volta venga riconosciuta dannosa al regime delle acque e agli interessi pubblici o privati;
- 9) lo scarico nei corsi d'acqua delle acque di prima pioggia o di lavaggio di aree esterne così come disciplinate dalla normativa regionale.

Nelle fasce di rispetto sono vietate le seguenti attività:

- 1) l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
- 2) qualsiasi tipo di edificazione intendendo per edificazione qualunque tipo di fabbricato per i quali siano previste opere di fondazione anche se in sotterraneo. Sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse, e tali da non interferire con periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- 3) qualunque tipo di recinzione od interclusione alla fascia di rispetto, assimilando le recinzioni con fondazione ai fabbricati, mentre quelle semplicemente infisse nel terreno alle piantagioni;
- 4) 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;
- 5) nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti;
- 6) l'apertura di cavi, fontanili e simili che provochino diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- 7) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno;
- 8) le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- 9) il deposito a cielo aperto, anche se provvisorio, di materiale di qualunque genere;
- 10) qualunque manufatto, opera, piantagione o attività che possa ostacolare l'uso cui sono destinate le fasce di rispetto.

9.3.6.2 ATTIVITA' SOGGETTE A TITOLO AUTORIZZATIVO

Lungo i corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore potranno essere consentiti, previa autorizzazione del Comune, le seguenti attività:

- 1) gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- 2) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 3) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni connessi al corso d'acqua stesso;
- 4) 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;
- 5) le opere necessarie all'attraversamento del corso d'acqua come passerelle, ponticelli, ponti, guadi, ecc, nonché la relativa ricostruzione, ampliamento o manutenzione straordinaria;
- 6) la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza, unicamente all'interno del centro abitato, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- 7) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente che garantisca la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- 8) l'attraversamento di acquedotti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere non altrimenti localizzabili e la loro ristrutturazione;
- 9) sottopassaggi pedonali e carrabili;
- 10) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, ai guadi ed ai passi dei corsi d'acqua;
- 11) lo scarico di acque meteoriche, delle acque fognarie degli scaricatori di piena, di acque fognarie depurate previa verifica della compatibilità con il corpo idrico ricettore.
- 12) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- 13) la formazione di nuove opere per la regimazione delle acque, per la derivazione e la captazione per approvvigionamento idrico (autorizzazione provinciale) o la loro ricostruzione.

Nelle fasce di rispetto, potranno essere consentite, previa autorizzazione del Comune, le seguenti attività:

- 1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 2) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- 3) interventi di sistemazione a verde;
- 4) percorsi pedonali e ciclabili, strade in genere in accordo con quanto previsto dal Codice della Strada;
- 5) rampe di collegamento agli argini pedonali e carrabili;

- 6) la posa di cartelli pubblicitari o simili su pali o supporti di altro tipo;
- 7) la manutenzione, senza variazioni di posizione e forma, dei fabbricati esistenti e simili esistenti nelle fasce di rispetto;
- 8) posa di cartelli pubblicitari o simili su pali o supporti di altro tipo;
- 9) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiale e di rifiuti;
- 10) piantagioni, recinzioni o attività che in alcun modo ostacolano l'uso cui sono destinate le fasce di rispetto;
- 11) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con la fascia di rispetto.

9.3.7 ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

Gli attraversamenti di ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere sono consentiti previa autorizzazione:

- per luci superiori a 6 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b", paragrafi 3 e 4.
- per luci inferiori a 6 m il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di 100 anni e un franco minimo di 1 m. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e per infrastrutture di modesta importanza potranno essere utilizzati dei tempi di ritorno inferiori ai 100 anni e franchi inferiori ad 1 metro, in relazione a esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

E' 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 dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e per infrastrutture di modesta importanza potranno essere utilizzati dei tempi di ritorno inferiori ai 100 anni, in relazione a esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

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

I manufatti e gli attraversamenti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

9.3.8 SOTTOPASSI

Per dimensionamento di manufatti che sottopassino il reticolo minore per il passaggio di infrastrutture (strade, ferrovie) o di altri vasi è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali dell'alveo da sottopassare, anche quelle derivanti da eventuali progetti esistenti o in itinere, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica sul corso d'acqua, compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo. In generale si dovranno evitare intersezioni di corsi d'acqua mediante "sottopassi a

sifone"; nel caso di impossibilità tecnica di soluzioni alternative, la progettazione dovrà essere dettagliata, prevedere sistemi atti a ridurre il rischio di ostruzione e corredata di piano di manutenzione dell'opera.

9.3.9 VARIAZIONI DI TRACCIATO DEI CORSI D'ACQUA

Potranno essere autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ambientali del territorio interessato. Il progetto dovrà riguardare sia il corso d'acqua che la relativa nuova fascia di rispetto.

9.3.10 SCARICHI IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate. L'autorizzazione di scarichi nei corsi d'acqua ai sensi del presente articolo è rilasciata solamente sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate ed è da intendersi complementare, e mai sostitutiva, alla autorizzazione allo scarico, sotto l'aspetto qualitativo, rilasciata dalle competenti Autorità. La domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata

da apposita relazione idrologica-idraulica. La materia è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del PAI, al quale si rimanda, e che prevede l'emanazione di una direttiva in merito. In attesa dell'emanazione di tale direttiva da parte dell'Autorità di Bacino e in assenza di più puntuali indicazioni si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Piano Regionale di Risanamento delle acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate addotte ai corsi d'acqua. I limiti fissati dal PRRA sono i seguenti:

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

I suddetti limiti sono da adottare per tutti gli scarichi ad eccezione delle portate direttamente scaricate nel Fiume Mella. Il manufatto di scarico dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua. Nell'impossibilità del rispetto delle portate di scarico come sopra indicato, si rende necessario prevedere sistemi autonomi di laminazione o smaltimento il cui dimensionamento dovrà essere dettagliatamente illustrato nella relazione di accompagnamento e dovrà essere conforme ai criteri previsti nel vigente PRRA.

9.3.11 REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorirne la fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica, le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica. È vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di acque in generale, se non meteoriche, ed, in particolare, di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento. Potranno essere realizzati interventi di risanamento o potenziamento dei corsi d'acqua qualora ne venga documentata la necessità, accertata la compatibilità idrica, comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti



senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

9.3.12 GRIGLIE

Ai sensi dell'art. 41 del Dlgs n. 152 del 11 maggio 1999 e s. m. ed i. è vietata la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

All'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere realizzati sistemi atti a impedire o ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiale sedimentale o flottante (griglie o sistemi filtranti). I sistemi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione. Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredato da piano di manutenzione. La manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere la pulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni piena. Il Comune, all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione delle opere, prescriverà la periodicità degli interventi manutentori ordinari e straordinari e richiederà il nominativo del soggetto al quale facciano capo gli interventi stessi, la responsabilità civile e penale per allagamenti, rigurgiti e malfunzionamenti imputabili alla mancata manutenzione della griglia. La modifica del soggetto titolato alla manutenzione delle griglie potrà avvenire solo mediante subentro.

9.3.13 ARGINI

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e miglioramento di quelle esistenti lungo i corsi d'acqua,

dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde e di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo. L'efficienza delle arginature dovrà essere garantita da un programma di manutenzione.

9.3.14 CANALIZZAZIONI AGRICOLE (FOSSI E SCOLINE)

Tutti gli interventi su corsi d'acqua inerenti pratiche irrigue, anche se non inseriti nel reticolo idrico minore, dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa. Si dovrà porre la massima attenzione affinché l'esercizio irriguo non interferisca con la funzione di smaltimento delle acque meteoriche.

9.3.15 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico si dovrà ottemperare a tutti gli obblighi previsti dalla normativa sovraordinata e dalle NTA del PGT.

9.3.16 DANNI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO

Nessuno potrà chiedere alla Amministrazione Comunale il risarcimento di danni a fabbricati, piantagioni od altro situati all'interno delle fasce di rispetto causati da esondazioni o da operazioni di manutenzione ordinaria

o straordinaria ai corsi d'acqua se non per dolo od imperizia dell'impresa che, su ordine dell'Amministrazione comunale, ha effettuato l'intervento.

9.3.17 RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONI

Le richieste di concessione (con occupazione o attraversamenti di area demaniale) e di autorizzazione (senza occupazione di area demaniale) all'esecuzione delle opere ammissibili dovranno essere presentate all'Amministrazione Comunale corredate, in relazione all'entità dell'opera, da:

- relazione, redatta da un professionista abilitato ai sensi di legge, con descrizione delle opere in progetto e relative caratteristiche tecniche;
- estratto (in originale o in copia) della planimetria catastale contenente l'indicazione delle opere in progetto;
- corografia in scala 1:10.000 desunta dalla Carta Tecnica Regionale;
- estratto in originale o in copia del vigente strumento urbanistico comunale;
- profilo del corso d'acqua con indicazione delle opere;
- sezioni trasversali del corpo idrico (di fatto e di progetto) opportunamente quotate;
- planimetria dello stato di fatto dei luoghi e di progetto, con l'indicazione dei confini catastali privati e demaniali;
- planimetria progettuale con ubicazione delle opere rispetto a punti fissi, particolari costruttivi e relazione di calcolo per le strutture in c.a.;
- planimetria con sovrapposizione delle opere di progetto e della planimetria catastale e l'esatta quantificazione delle aree di proprietà demaniale che verranno occupate;
- attestazione che le opere non comportano conseguenze negative sul regime delle acque, che le opere vengono eseguite senza pregiudizi di terzi e di assunzione dell'onere di riparazione di tutti i danni derivanti dalle opere, atti e fatticonnessi;
- dichiarazione di rinuncia alla rivalsa per danni eventualmente causati alle proprietà all'interno delle fasce di rispetto del corso d'acqua per manutenzione ordinaria o straordinaria;
- relazione idrologica-idraulica, redatta da un professionista abilitato ai sensi di legge, con individuata la piena di progetto nonché le verifiche idrauliche di compatibilità;
- relazione geologica, idrogeologica e geotecnica di dettaglio;
- relazione di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso per manutenzione e alla possibilità di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpiidrici;
- piano di manutenzione delle nuove opere, del tratto di corso d'acqua interessato e della relativa fascia di rispetto.

Con l'attuazione del procedimento, il Responsabile individuerà tra quelli in elenco gli elaborati previsti.

Le concessioni e autorizzazioni rilasciate dovranno contenere indicazioni riguardanti condizioni, durata e norme alle quali sono assoggettate. È previsto il pagamento di un canone stabilito dalla DGR 1 agosto 2003 n. 7/13950 (Allegato C).



9.3.18 PROCEDURE PER CONCESSIONI NEL CASO DI INTERVENTI RICADENTI NEL DEMANIO

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

4 del Dlgs 11 maggio 1999 n. 152, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

9.3.19 CAUZIONI

Il rilascio di concessioni e autorizzazioni di polizia idraulica è subordinato al pagamento di un importo (cauzione) pari alla prima annualità del canone stabilito dalla DGL 1 agosto 2003, n. 7/13950. La cauzione sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.

9.3.20 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 dovrà essere disposta con apposita ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 35, commi 1, 2, 3 Dlgs 6 giugno 2001 n. 380.

9.3.21 PRONTO INTERVENTO

Le procedure di pronto intervento in caso di calamità naturale sul reticolo minore con pericolo per la pubblica incolumità e con conseguenze sulle attività pubbliche sono di competenza comunale e sono regolamentate dalla Regione Lombardia mediante la DDUO n. 7745 del 08/05/02, che fornisce le linee guida per l'attuazione degli interventi in condizioni di urgenza e di somma urgenza.

9.3.22 AREE RICADENTI NELLE FASCE FLUVIALI DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – P.A.I.

Sono vincolanti per le relative aree le prescrizioni per le fasce fluviali di cui alle NTA del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI).

ART.10. INDICI E PARAMETRI

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.

ART.11. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

11.1 ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso del piano naturale di campagna sia pubblico che privato rilevabile lungo il perimetro del sedime di copertura come definito al punto 11.2, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto, o fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli.
2.
 - a. Il piano naturale di campagna potrà essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 3,00 m, e riporto di terreno fino ad un massimo di 1,00 metro, formando raccordi inclinati con rapporto base-altezza di 3 a 1.
 - b. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Anche in assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna in sbancamento che superino l'altezza stabilita al comma precedente; i movimenti terra, nel rispetto del comma 2 del presente punto, potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.
4. Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.
5. Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani lo spessore teorico di 0,40 m.
6. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.
7. L'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta ed il colmo delle falde qualora le falde del tetto:



- siano impostate in gronda a più di 0,50 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
 - abbiano pendenza superiore al 40%.
8. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del DdP sono da intendersi quali altezze massime.
 9. Negli edifici residenziali con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 0,90 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.
 10. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
 11. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie in base alle vigenti disposizioni legislative in materia. Detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.
 12. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radio- televisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.
 13. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

11.2 SUPERFICIE COPERTA (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna come definito al punto 11.1.2 con esclusione di:
 - a) piscine e vasche all'aperto;
 - b) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 1,50 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauna; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni lotto edificato;
 - c) scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;
 - d) balconi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente.
 - e) (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno; in caso tali manufatti superino la misura di 10,00 mq verrà computata l'intera superficie; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.

2. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione (così come definiti dagli elaborati grafici del PGT), è consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
 - a) non abbiano altezza massima superiore a 2,50 m;
 - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
 - d) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
 - e) i pilastri del pergolato siano ad almeno 3,00 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante;
 - f) non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.
3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 100% della slp avente la destinazione sopra indicata e, comunque, fino ad un massimo di 100 mq. Tali strutture pertinenziali ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo, ma dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metri 3,00.
4. E' consentita, per ogni singolo lotto, la realizzazione di gazebi in ferro esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
 - a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 m;
 - b) sia aperta su tutti i lati e coperta unicamente da teli;
 - c) la superficie di proiezione della struttura del gazebo non sia superiore a 9,00 mq;
 - d) la struttura sia posta ad almeno 3,00 m dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.

11.3 VOLUME

Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 11.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva per ogni piano abitabile (o agibile per attività direzionali, commerciali e ricettive) e, comunque, per ogni piano fuori terra. In caso di ultimo piano abitabile o agibile l'altezza del piano deve essere misurata all'intradosso dell'ultimo solaio o conformemente al comma 6 del precedente punto 11.1.

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



11.4 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature. Nella determinazione della slp viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
 - a) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno 4 unità abitative;
 - b) le porzioni di fabbricato interrate e seminterrate, quest'ultime fino alla sporgenza massima di 1,00 metro tra la quota naturale o di progetto del terreno e l'intradosso del primo solaio, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,50 m;
 - c) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,50 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,50 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
 - d) i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo non superiore a 1,50 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
 - e) le scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;
 - f) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
 - g) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp del fabbricato con destinazione residenziale servito (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio consentendo asservimenti volumetrici tra le unità immobiliari), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro;
 - h) i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a 3,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
 - i) i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.);
 - j) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, per una slp massima di 10,00 mq cadauno. In caso tali manufatti superino tale quota verrà computata l'intera superficie.

11.5 DISTACCO FRA GLI EDIFICI

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e

prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 6,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.

2. Non sono considerati distacchi:
 - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
 - b) i 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 ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 1,50 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna;
 - d) le scale aperte di sicurezza.
3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,40 m.
5. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
6. Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

11.6 DISTANZA DAI CONFINI

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 11.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo) comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
2. Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m, le piscine (se realizzate a livello del piano naturale di campagna ovvero del piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo). Le piscine fuori terra dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 3,00 m, misurati dai bordi della vasca.



3. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) mantenimento del distacco tra gli edifici di cui al punto 11.5 del presente articolo;
 - b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.
4. Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

11.7 ARRETRAMENTO DALLE STRADE

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

11.8 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1. Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante dal 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 PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra il volume ovvero la slp esistenti di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
2. In sede di rilascio del titolo abilitativo, possono essere computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS, che i proprietari cedono

in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi d'interesse collettivo.

3. Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

11.9 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

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

11.10 SUPERFICIE UTILE (SU)

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

ART.12. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 8, 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.13. DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

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

ART.14. DEFINIZIONE DEGLI INDICI

14.1 INDICE TERRITORIALE (IT)

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

14.2 INDICE FONDIARIO (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.3).

2. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
3. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nel precedente articolo 11, punto 11.3.
4. Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

14.3 INDICE FONDIARIO AGGIUNTIVO AL VOLUME PREESISTENTE

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

14.4 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

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

14.5 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

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

14.6 INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

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

14.7 VOLUME PREDETERMINATO

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

14.8 UTILIZZAZIONE PREDETERMINATA

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

14.9 COPERTURA PREDETERMINATA

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

14.10 INCREMENTO NEI LOTTI SATURI

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

14.11 VALORI/PARAMETRI PREESISTENTI

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

14.12 SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

14.13 SUPERFICI DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese e altri edifici religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- j) cimiteri.

14.14 VOLUMI DI EDIFICI DI CARATTERE PRODUTTIVO

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

14.15 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PGT ai sensi del DPR 380/01, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10 e 36, comma 2, della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e s. m. e i..
3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.



4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scompularsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, in presenza degli indirizzi di cui al precedente comma 3 forniti dall'Amministrazione Comunale, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

14.16 PARCHEGGI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 DELLA L 122/89

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

ART.15. CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

15.1 VERIFICA DELLE URBANIZZAZIONI AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.
3. Quanto di cui ai precedenti commi è da intendersi prescrittivo salvo dimostrata ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

15.2 DEFINIZIONE DI GRAVE INSUFFICIENZA URBANIZZATIVA

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

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

15.3 GRAVE INSUFFICIENZA DELLA RETE STRADALE

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

ART.16. USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

16.1 USI DEL TERRITORIO

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 PGT.

16.2 DESTINAZIONI

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

16.3 ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO

16.3.1 RESIDENZA

16.3.1.1 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.

16.3.1.2 1b: residenza agricola

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

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

16.3.1.3 1c: residenza extra agricola in aree agricole, etc

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

16.3.1.4 1d: residenza di servizio

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

16.3.1.5 1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

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

16.3.2 TURISMO

16.3.2.1 2a: alberghi (hotel)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere. Con la destinazione 2a le presenti norme – ai sensi della LR 15/07 – assimilano le seguenti sottocategorie.

- Villaggio albergo
- Albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti.
- Albergo meubl  (o garni)
- Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.

- Albergo – dimora storica
- Albergo la cui attività si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).
- Albergo – centro benessere
- Albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).

16.3.2.2 2b: residenze turistico-alberghiere (RTA)

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

16.3.2.3 2c: motel

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

16.3.2.4 2d: villaggi turistici

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

16.3.2.5 2e: campeggi

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

16.3.2.6 2f: aree di sosta

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



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

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

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

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

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

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

16.3.3 DIREZIONALE

16.3.3.1 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.

16.3.3.2 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.

16.3.3.3 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.

16.3.4 COMMERCIALE

16.3.4.1 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 e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva, così come delimitati dal PGR. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
 - a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 3.000,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
 - b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi privati per un minimo di 10 posti auto;
 - c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente;
 - d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 15.000 abitanti.

16.3.4.2 4b: media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 600 mq.

Medie strutture di vendita di tipo superiore: singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq ed inferiore a 1.500 mq.

16.3.4.3 4c: grande distribuzione di vendita

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

16.3.4.4 4d: centro commerciale

- a) Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:
- b) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- c) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- d) spazi di servizio gestiti unitariamente;
- e) 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 simili) 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.

16.3.4.5 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) e nella misura di 1/4 della slp, qualora questa sia superiore ai predetti limiti.

16.3.4.6 4f: pubblici esercizi

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

16.3.4.7 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.

16.3.5 PRODUTTIVO

16.3.5.1 5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane

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

16.3.5.2 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.

16.3.5.3 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.

16.3.5.4 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. 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.

16.3.5.5 5e: depositi a cielo aperto

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

16.3.6 AGRICOLO**16.3.6.1 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.

16.3.6.2 6b: allevamenti zootecnici famigliari

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

16.3.6.3 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.

16.3.6.4 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.

16.3.6.5 6e: serre

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

16.3.6.6 6f: attività agrituristica

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

16.3.7 STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

16.3.7.1 7a: discoteche, sale da ballo e pubblici esercizi per lo svago

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

16.3.7.2 7b: parcheggi privati

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

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

16.4 INTEGRAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO SECONDO IL PDS

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

ART.17. PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n 6/30267.
2. Documenti da allegare alla convenzione:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - b) schema di convenzione contenente:
 - 1) l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - 2) l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 - 3) la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
 - 4) la modalità ed i tempi d'attuazione;
 - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
 - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
 - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 - 1) delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
 - 2) delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 - 3) degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 - 4) per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
 - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
 - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
 - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
 - 1) l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
 - 2) l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;



3) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;

- i) esemplificazione dei profili altimetrici;
- j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
- k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante l'energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo

in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
- l) copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
- m) fotoinserimento;
- n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

3. Piani paesistici di contesto:

- a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con i visuali significativi;
- b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde. Il progetto di mitigazione ecologica e quello di compensazione ecologica dovranno essere redatti a scala adeguata da un professionista competente in materia, accompagnati da relazione descrittiva delle specie arboree ed arbustive autoctone scelte, indicando numero e sento d'impianto ed essere allegati alla Convenzione con il Comune. Tale Convenzione dovrà prevedere un apposito articolo, che assicurerà: la realizzazione delle azioni di mitigazione e di compensazione ecologica secondo i progetti allegati; il pieno attecchimento delle specie messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3-5 anni. Poiché le compensazioni ecologiche sono solitamente extra comparto, l'A.C. potrà individuare su quale area del

territorio farle realizzare (implementando, ad es. le aree di compensazione individuate lungo il Mella ed in pochi altri luoghi nella cartografia Paesaggio fisico naturale).

ART.18. NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

Gli edifici devono rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale (in attuazione delle Direttive europee) vigente in materia ed in particolare:

- D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 e s.m. e i.;
- D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m. e i.;
- DGR 22 dicembre 2008, n. 8/8745;
- Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 7 agosto 2008, n. 8935;
- Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 13 luglio 2009, n. 7148;
- Decreto dirigenziale della Regione Lombardia del 22 luglio 2009, n. 7538.

18.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. La presente norma è valida:
 - a) per la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
 - b) per opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
 - c) per la certificazione energetica degli edifici esistenti.
2. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le seguenti categorie di edifici e di impianti:
 - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili sottoposti al solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storico-artistici;
 - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali, artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
 - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi tipici del settore civile.

3. Sono dotati di attestato di certificazione energetica:
 - a) gli edifici per i quali è presentata la denuncia d'inizio attività o la domanda per ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
 - b) con onere a carico del proprietario dell'edificio, gli edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente, nonché nei casi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti. In tal caso l'attestato sarà relativo:
 - c) all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
 - d) all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato;
 - e) tutti gli altri casi riportati dalla DGR 8/8745.
4. L'attestato di certificazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari, facenti parte di un medesimo edificio. L'attestato di certificazione riferito a più unità immobiliari può essere prodotto solo nel momento in cui le stesse siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento, abbiano la medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario o un amministratore. Qualora l'attestato si riferisca alla certificazione di più unità immobiliari il soggetto certificatore è tenuto a consegnare a ciascun proprietario una copia, conforme all'originale, dello stesso. Qualora l'edificio oggetto di certificazione energetica sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica per ciascuna unità.
5. Tale attestato è idoneo se redatto e asseverato da un soggetto certificatore, registrato nel catasto energetico e timbrato per accettazione dal Comune.
6. L'attestato ha un'idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico. L'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato per le sole unità immobiliari che, a seguito di interventi, hanno modificato la loro prestazione energetica. Esso decade altresì per le sole unità immobiliari che hanno mutato la destinazione d'uso.
7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e per quelli che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei Decreti adottati dal Ministero delle Attività produttive il 20 luglio 2004, l'attestato di certificazione energetica dovrà essere affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in un luogo facilmente visibile al pubblico.
8. Nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico dovrà essere obbligatoriamente acquisita, per qualsiasi classe di consumo riferita alla climatizzazione invernale o riscaldamento, la targa energetica qualora l'attestato di certificazione energetica si riferisca all'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. La targa energetica dovrà essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità; la targa ha validità per il periodo di idoneità

dell'attestato di certificazione energetica a cui si riferisce, secondo quanto previsto al precedente comma 4.

9. Il soggetto certificatore potrà richiedere, in corrispondenza dell'attestato di certificazione energetica, la targa energetica anche per altri edifici privati.
10. Per ottenere l'attestato di certificazione energetica, ed eventualmente la targa energetica, il proprietario dovrà presentare presso il Comune:
 - a) la relazione ex L 10/91 di cui all'allegato B della DGR 8/8745, sottoscritta da un progettista abilitato, in forma cartacea e digitale, unitamente alla richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività;
 - b) comunicazione della nomina del soggetto certificatore prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
 - c) nel caso di varianti al titolo abilitativo che modifichino le prestazioni energetiche dell'edificio, la nuova relazione aggiornata;
 - d) l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica ed i suoi eventuali aggiornamenti, l'attestato di certificazione energetica, redatto e asseverato dal soggetto certificatore, e la ricevuta generata dal catasto energetico degli edifici della Regione Lombardia; in assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.
11. Il Comune, a seguito del deposito dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio e contestualmente al rilascio del certificato di agibilità o alla presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'articolo 5 della LR 2 febbraio 2007, n. 1, provvede a consegnare al proprietario dell'edificio una copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio appositamente timbrato per accettazione dal Comune.

18.2 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione invernale o il riscaldamento è definita dal valore dell'indice di prestazione energetica, EPh, espresso in:
 - chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati (kWh/m² anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
 - chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati (kWh/m³ anno), per tutti gli altri edifici.
2. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione estiva o il raffrescamento è definita dal valore dell'indice di prestazione termica, ETc, espresso in:
3. chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati (kWh/m² anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;

- chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato (kWh/m³ anno), per tutti gli altri edifici.
 - In funzione della zona climatica di appartenenza del Comune in cui è ubicato l'edificio e in relazione alla sua destinazione d'uso, vengono definiti i valori limite associati a ciascuna delle otto classi di consumo, dalla A+ alla G, per la valutazione della prestazione energetica relativa alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, secondo quanto indicato nelle tabelle A.4.1 e A.4.2 di cui all'allegato A della Delibera di Giunta Regionale del 22 dicembre 2008, n. VIII 8745. Analogamente per la valutazione della prestazione termica relativa alla climatizzazione estiva.
4. L'attestato di certificazione energetica riporterà anche i principali indici di prestazione energetica, quali:
- a) il fabbisogno annuo di energia termica per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;
 - b) il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria;
 - c) contributi da fonti rinnovabili;
 - d) efficienza media globale stagionale per gli impianti di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e gli impianti combinati;
 - e) fabbisogno energetico per l'illuminazione.
5. Nell'attestato di certificazione energetica sono inoltre riportate le specifiche relative all'impianto termico ed i possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto.

18.3 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

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

18.4 ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

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

18.5 OMBRE PORTATE

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

18.6 NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO

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

18.6.1 NORME, AMBITO D'APPLICAZIONE, SANZIONI

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

18.6.2 VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.

3. La presente norma è raccomandata per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

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

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto C, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
 - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore $\geq$ di 5 mm;
 - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
 - e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
 - f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;

- g) il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m \geq 2$;
 - h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - i) il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è raccomandata l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.
8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionata in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.
9. I pannelli solari e fotovoltaici devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
- a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
 - b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi, se disposti su più file.
10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica.

18.6.3 CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI: CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si raccomanda di effettuare la contabilizzazione obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è riferita a tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

18.6.4 RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE ED ESTIVO

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

18.6.5 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE

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

18.6.6 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO DELLE CASSETTE DI SCARICO

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

18.6.7 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.

18.6.8 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

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

18.6.9 NORMATIVA PER L'INSTALLAZIONE DEGLI APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'articolo 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 e s. m. e i. concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.
2. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà – in ogni caso - essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.
7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.
8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.
9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
10. Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.
11. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole



unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

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

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

18.6.10 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.

18.6.11 IREGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di pannelli solari, o fotovoltaici, e relative strutture tecnologiche connesse al funzionamento degli impianti deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. I pannelli solari/fotovoltaici devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata, l'impianto dovrà collocarsi in modo tale da non renderlo visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto.
4. Per quanto attiene ad ogni elemento tecnologico diverso dai pannelli solari/fotovoltaici e comunque connesso al funzionamento del sistema sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando tali elementi tecnologici siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. Le apparecchiature devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
5. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti punti 3 e 4 si dovranno valutare con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
6. Gli impianti tecnologici, ed in particolare i pannelli, dovranno avere caratteristiche estetiche in grado di armonizzare al massimo l'intervento con il contesto in cui si inseriscono sia direttamente (ubicazione), sia indirettamente (interferenza percettiva con sistemi ambientali/insediativi rilevanti). Le soluzioni, esaminate dai competenti uffici a seconda dei luoghi, dovranno attingere dalla gamma delle tecnologie offerte dal mercato.
7. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:



- a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
- b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

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

18.6.12 PROVVEDIMENTI D'INCENTIVAZIONE

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

- a) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento ≤ 40 kWh/mq anno;
- b) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento ≤ 30 kWh/mq anno;
- c) in misura del 20% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento ≤ 50 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- d) in misura del 30% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento ≤ 40 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- e) in misura del 40% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento ≤ 30 kWh/mq anno, ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

ART.19. NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono prestabiliti dal presente articolo sulla base della gamma RAL comunemente in uso.
2. Anche quando l'obbligo di attenersi alle cromie prestabilite non sia esplicitamente dichiarato dagli articoli di piano è comunque preferibile riferirsi ai colori di seguito riportati.

3. Anche in assenza di specifico richiamo al presente articolo, è obbligatorio attingere dalla gamma di seguito definita nel caso di interventi riguardanti edifici inseriti nei NAF.
4. Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque sempre ammesso il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
5. Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati. La gamma (riferita ai codici RAL) specifica, dei colori ammessi, la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura di intonaci, infissi e/o imposte.

RAL	intonaci	infissi	imposte
1001	A	NA	NA
1002	A	NA	NA
1013	NA	A	NA
1014	A	A	NA
1015	A	A	NA
1017	A	A	A
1019	A	NA	NA
3009	NA	NA	A
3012	A	NA	NA
5008	NA	NA	NA
5014	NA	A	A
6012	NA	NA	A
6021	NA	A	NA
7000	NA	A	A
7001	NA	A	A
7004	A	A	A
7005	NA	A	A
7011	NA	NA	A

RAL	intonaci	infissi	imposte
7012	NA	NA	A
7015	NA	A	A
7016	NA	A	A
7023	A	A	A
7025	NA	A	A
7030	A	A	NA
7032	A	A	NA
7031	NA	A	A
7036	A	A	A
7037	A	A	A
7038	A	A	NA
7040	NA	A	A
7042	A	A	A
7044	A	A	NA
8004	A	NA	NA
9001	A	A	NA
9002	A	A	NA



ART.20. QUOTE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Per ogni ambito 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 pro- capite pari a 150 mc/abitante.

3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:

- | | | |
|----|--|---|
| a) | residenza: | 30,00 mq/abitante; |
| b) | di cui almeno | 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico); 8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva); |
| c) | alberghiero: | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| d) | direzionale: | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| e) | esercizi di vicinato: | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| f) | medie strutture di vendita: | 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| g) | grandi strutture di vendita: | 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| h) | pubblici esercizi: | 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| i) | produttivo: | 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| j) | strutture turistico-ricettive all'aria aperta: | |
| | per presenza turistica, 5 mq. | |

(La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti.)

Gli spazi per la ristorazione, i minimarket e l'artigianato di servizio dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g), h) - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico- ricettiva all'aperto.

I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; resta vincolante la quantità indicata graficamente.

4. Servizi pubblici di qualità

S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

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

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

- 5. I valori economici di cui al precedente comma 4, lettere a), b), c), d), eventualmente specificati negli appositi punti degli articoli afferenti ad ogni ambito di trasformazione, derivano da valutazioni preliminari e saranno da adeguare e ridefinire in fase di progettazione definitivo- esecutiva delle singole opere.
- 6. Le quote per servizi pubblici di qualità stabilite per ogni AdT del PGT sono quantificate economicamente come contributo compensativo aggiuntivo (CCA). Tutte le opere specificatamente indicate come servizi pubblici di qualità assegnati agli AdT nei relativi articoli di norma potranno essere modificate o sostituite, su richiesta del Comune, nell'ambito degli interventi previsti dal PdS.

ART.21. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISPOSIZIONI GENERALI

21.1 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli articoli degli ambiti di trasformazione di cui alle presenti norme definiscono le modalità d'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 3, laddove ammessi. L'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti. In caso si tratti di ambiti liberi da edificare, la modalità d'intervento prevista è la nuova costruzione; le ulteriori modalità consentite sono da intendersi attuabili successivamente alla realizzazione delle nuove costruzioni.

21.2 DESTINAZIONI

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



21.3 AREE LUDICHE SENZA FINI DI LUCRO

La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) ed, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro è ammessa in tutti gli ambiti di trasformazione, salvo eventuali divieti specificamente dichiarati e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2.

21.4 DISPOSIZIONI PAESISTICHE

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

ART.22. PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI ADT

22.1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di piano con particolare riferimento alle disposizioni normative di riferimento vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PGT e conforme ai disposti dell'art. 18 delle NTA del PTC del Parco Monte Netto.
2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti NTA, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti di trasformazione. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.

22.2 DISTANZE

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Secondo DM 1444/68	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo DM 1444/68

22.3 RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO

Destinazioni (art. 14 NTA)				A	B
Produttivo	Recinzioni	I	superficie opaca (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
		Muri di sostegno		(altezza massima)	1,50 m
Residenza; turismo; direzionale; commerciale	Recinzioni	I	superficie opaca (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
		Muri di sostegno		(altezza massima)	1,50 m
Servizi pubblici	Recinzioni	I	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		Muri di sostegno		(altezza massima)	(come da progetto)

1. I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
2. I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.
3. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.
4. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
5. La scelta dei materiali e finiture da utilizzare per le recinzioni con superfici completamente opache di cui al caso "I" della tabella precedente, dovrà essere definita in sede di titolo abilitativo previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

22.4 PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici



residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative 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 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
 3. E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni relativamente agli spazi esterni nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi.
 4. Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

22.5 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITÀ ARTIGIANALI/INDUSTRIALI

1. Negli ambiti di trasformazione a destinazione artigianale/industriale 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. Successivamente alla realizzazione degli interventi e nel caso di edifici produttivi preesistenti 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.
3. Negli ambiti non potranno, comunque, venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
 - a) fonderie di alluminio;
 - b) fonderie di ghisa;
 - c) inceneritori;
 - d) concerie;
 - e) cartiere;
 - f) raffinerie di metalli;
 - g) impianti chimici o petrolchimici;
 - h) nuove acciaierie;
 - i) depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
 - j) attività di deposito e cernita stracci;
 - k) attività di pressofusione di alluminio;

- l) stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
 - m) attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
 - n) attività di decappaggio dei metalli;
 - o) attività di burattatura;
 - p) centrali termoelettriche;
 - q) impianti e laboratori nucleari;
 - r) autodemolizioni.
4. E' altresì vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
5. A prescindere da eventuali specifiche prescrizioni per la mitigazione ambientale e paesistica contenute negli articoli puntuali degli ambiti di trasformazione, per i nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
- a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli dell'ambito di riferimento;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.
6. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.



ART.23. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Con l'ambito di trasformazione 1 il piano reitera le previsioni insediative già previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti norme (PL). Complessivamente l'intervento a destinazione prevalentemente residenziale prevede l'insediamento di circa 6.200 mc e si pone come completamento del tessuto urbano consolidato di Capriana del Colle. Data la localizzazione all'interno del Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto un opportuno piano paesistico di contesto.

ESTENSIONE

8,630 MQ (ST)

Salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici.

UBRICAZIONE

Collocato nel settore centrale del territorio amministrativo comunale e del relativo nucleo urbano principale.

STATO DEL LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	■
Scoscesa	■	Prato	■
Gradonata	■	Seminativo	■
		Vigneto	■
		Uliveto	■
(Conformazione)		Frutteto	■
Regolare	■	Vegetazione arbustiva	■
Irregolare	■	Bosco	■
Compatta	■		

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di Capriana del Colle
In aderenza al NAF di Capriana del Colle
Al confine con il Comune di Capriana del Colle



LOCALIZZAZIONE

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa 1 ■
Bassa 2 ■
Media 3 ■
Alta 4 ■
Molto alta 5 ■

CLASSI DI SENSIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni 1 ■
Con modeste limitazioni 2 ■
Con consistenti limitazioni 3 ■
Con gravi limitazioni 4 ■

INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque
Depuratori

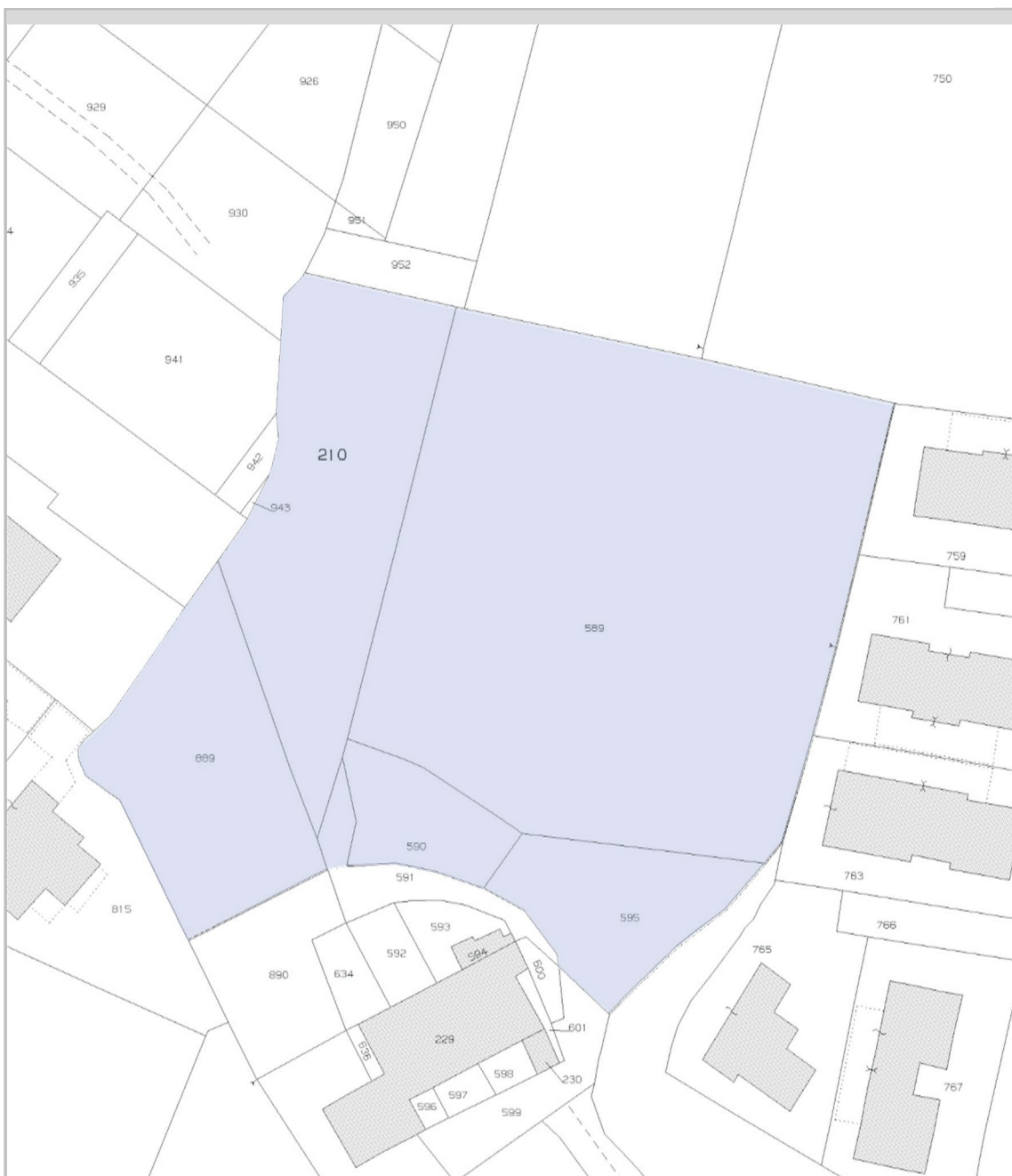
Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Riduzione di superfici aziendali
Sistema dei canali irrigui

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale
Catasto terreni, foglio 7

23.1 INDICI

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	6.200
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

23.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto. L'area appartiene ad aree di valore naturalistico, di ricostruzione polivalente dell'Agroecosistema e, non di meno, alle aree agricole di valore paesistico ambientale, caratteristiche che conducono non solo alla necessità di mitigazione, ma anche a quella di compensazione ecologica dovuta per riequilibrare la sottrazione di valore ecologico ad una porzione del territorio di grande sensibilità eco-paesaggistica

23.3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO

1. L'area è interessata dalla sottoclasse "3c - Geosito di interesse geologico-strutturale di livello regionale: Monte Netto. Localmente sono presenti coperture di potenza metrica di terreni fini dotati di mediocri parametri geotecnici".

Le principali limitazioni sono da mettere in relazione alla presenza di terreni fini dotati di mediocri parametri geotecnici e di scarso drenaggio delle acque superficiali.

2. Attuazione subordinata a specifica relazione idrogeologica che definisca le eventuali opere necessarie alla compatibilità con il sistema idrografico interessato dall'intervento. Deve essere dimostrata, tra l'altro, l'invarianza idraulica dell'insediamento onde evitare ulteriori aggravii alle portate dei corsi d'acqua già con portata critica e l'occupazione di aree che possano divenire vasche volano o aree di spaglio.



23.4 DESTINAZIONI, MODALITÀ D'INTERVENTO, AREE PER SERVIZI PUBBLICI

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

A	Destinazioni ammesse	PdCc	Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)
NA	Destinazioni non ammesse		
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile	PA	Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
SDM	Soglia dimensionale massima (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)	MS	Manutenzione straordinaria
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme	A:	Ampliamento
SV	Superficie di vendita	CDU	Cambio di destinazione d'uso (con opere)
PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività	RE	Ristrutturazione edilizia
		NC	Nuova costruzione
		RU	Ristrutturazione urbanistica

- | | |
|--|--|
| (1) Per ogni singola attività | e) Esecuzione di opere convenzionate*: |
| (2) Sul lotto | a.u.: Arredo urbano |
| (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp) | I: Opere di urbanizzazione primaria |
| (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività) | II: Opere di urbanizzazione secondaria |
| a); c) Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto | * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità) |
| b) Quota massima monetizzabile di servizi pubblici | f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA |
| d) Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento | g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA |

Adozione dei piani attuativi:

X

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

23.5 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

23.5.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE COMPENSATIVE

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



PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'

(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite 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

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Residenziale conv.:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Residenziale:	2.066,67 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Residenziale conv.:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD)

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	2.066,67	0,00	0,00	0,00

Note

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

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo)

D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	2. res. Conv.	3. comm./dir.	4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	Intervento
	45,00	30,00	22,50	15,00	€/mq slp

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. res. conv.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	93.000,15	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	93.000,15	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 93.000,15 €

totale: 93.000,15 €

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

- valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):
- percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp
(valore unitario del CCA x 100 / valore unitario di monetizzazione)

Residenziale:	50,00% slp
Residenziale convenzionale:	0,00% slp
Commerciale-direzionale:	0,00% slp
Produttiva	0,00% slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità

23.6 OPERE COMPENSATIVE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITÀ (23.4, LETTERA D)

Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART.24. AMBITO PER LE AREE PROGETTO FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. E' perseguito l'obiettivo di ricontestualizzazione dei siti nel sistema urbano ed ambientale d'appartenenza.
2. Gli ambiti appositamente perimetrati dal PdR dovranno essere sottoposti ad uno studio approfondito dei luoghi, comprese le preesistenze architettoniche, per definire un progetto di valorizzazione che consideri gli aspetti urbanistico, territoriale, paesaggistico, ambientale, naturalistico, simbolico dei siti.
3. Il progetto definirà le destinazioni dei manufatti esistenti e le eventuali azioni di riconversione, nuova edificazione e/o sostituzione ammissibili. Saranno altresì definiti i tempi e le modalità attuative dei progetti pubblici o di interesse pubblico.
4. Successivamente alla definizione di obiettivi e finalità dell'intervento si dovranno espletare le procedure di valutazione ambientale e promuove la variante al DdP, anche attraverso la predisposizione di apposito Programma Integrato d'Intervento.
5. Gli edifici ricompresi negli ambiti delle aree progetto, in assenza di pianificazione attuativa, potranno essere sottoposti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre che ad ampliamenti per l'adeguamento funzionale dell'attività produttiva in essere per una superficie massima pari a 200 mq di slp. L'attuazione delle possibilità edificatorie è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato.
6. All'interno dell'ambito l'area individuata nelle tavole di piano, con il perimetro di norma particolare e contrassegnata dal simbolo grafico *, dovrà essere destinata esclusivamente ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale-paesistica