

COMUNE DI CAPRIANO DEL COLLE

Provincia di Brescia

**VARIANTE GENERALE
PIANO GOVERNO TERRITORIO**

PIANO DELLE REGOLE

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

Sindaco
Stefano Sala

Responsabile area tecnica
Ing. Giuseppe Contessa

R 01 Rev03

REVISIONE GENERALE – PIANO DELLE REGOLE

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 2026



SOMMARIO

Art.1. TITOLO I: NORME GENERALI.....	7
1.1 CONTENUTI E FINALITÀ	7
1.2 AMBITO E APPLICAZIONE DELLE NORME	7
1.3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI	7
1.4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	8
1.4.1 Valori e parametri preesistenti	8
1.4.2 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza	8
1.4.3 Quota del terreno.....	8
1.4.4 AU: Altezza urbanistica (DTU n. 44).....	9
1.4.5 SP: Superficie permeabile (DTU n. 9)	9
1.4.6 DF: Distanza dai fabbricati (DTU n. 30).....	9
1.4.7 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)	10
1.4.8 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30).....	10
1.4.9 SV: Superficie di vendita.....	11
1.5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	11
1.6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	11
1.7 Elenco delle destinazioni d'uso	12
1.7.1 RESIDENZIALI	12
1.7.2 DIREZIONALI E ATTIVITÀ TERZIARIE	12
1.7.3 COMMERCIALI	12
1.7.4 TURISTICHE	14
1.7.5 PRODUTTIVE	15
1.7.6 Logistica	16
1.7.7 AGRICOLE	16
1.7.8 ATTIVITÀ PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO.....	19
1.7.9 COLLETTIVE PUBBLICHE	20
1.8 MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI.....	20
1.8.1 Dotazioni territoriali per le modifiche di destinazione d'uso	21
1.9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	22
1.9.1 Piani attuativi	22
1.9.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC).....	23
1.10 OPERE DI URBANIZZAZIONE	24

1.10.1	Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria	24
1.10.2	Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria	25
1.11	DETERMINAZIONE DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	25
1.11.1	Servizi pubblici di interesse generale indotti.....	25
1.11.2	Servizi pubblici di interesse generale di qualità.....	26
1.12	REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	27
1.13	PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI.....	27
1.14	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ.....	28
1.15	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	28
1.16	NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA.....	29
1.17	NORMATIVA PAESISTICA.....	29
1.17.1	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.....	29
1.17.2	Tutela ambientale e paesistica.....	29
1.18	NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	30
1.18.1	Medie strutture di vendita	30
1.18.2	Grandi strutture di vendita	31
1.18.3	Strutture a servizio delle attività ricettive	31
Art.2.	TITOLO II: NORME DI SETTORE.....	32
2.1	NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	32
2.1.1	Indagini di caratterizzazione ambientale	32
2.1.2	Attività produttive.....	32
2.1.3	Riqualificazione paesistica e ambientale.....	33
Art.3.	TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	34
3.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	34
3.2	AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	34
3.3	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	34
3.4	NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	34
3.4.1	Sopralzi	34
3.4.2	Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale	34
3.4.3	Trasferimento potenzialità edificatoria.....	35
3.4.4	Depositi attrezzi giardino	35
3.4.5	PERGOLATI, GAZEBI, PERGOTENDE E PERGOLE BIOCLIMATICHE	35
3.5	NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	36
3.5.1	Obiettivi	36



3.5.2	Elementi costitutivi dell'indagine sui NAF	37
3.5.3	Gradi d'operatività	37
3.5.4	Analisi storico ambientale: definizioni	37
3.5.5	Analisi tipologica: definizioni	39
3.5.6	Definizione funzionale	40
3.5.7	Modalità d'attuazione.....	41
3.5.8	Obbligatorietà delle modalità d'attuazione.....	41
3.5.9	Destinazioni degli edifici e dotazione di servizi pubblici di interesse generale.....	42
3.5.10	Indici e parametri dei NAF	43
3.5.11	Disposizioni di dettaglio per gli interventi.....	44
3.5.12	Nuove costruzioni, ampliamenti, riconversioni.....	45
3.5.13	Attrezzature, aree ad uso pubblico, arredo urbano	46
3.5.14	Interventi sul patrimonio edilizio esistente: modalità d'intervento	47
3.6	NAF TIPO 2.....	57
3.6.1	Indici e parametri.....	58
3.6.2	Modalità di intervento	58
3.7	NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (R1, R2, R3, R4).....	58
3.7.1	Destinazioni d'uso	58
3.7.2	Indici e parametri	59
3.7.3	Modalità di intervento	59
3.8	R1 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	60
3.8.1	Indici e parametri.....	60
3.8.2	LL Lotti Liberi da edificare.....	60
3.9	R2 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO COSTITUENTI OCCLUSIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	61
3.9.1	Indici e parametri.....	61
3.9.2	LL Lotti Liberi da edificare.....	61
3.10	R3 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON I NUCLEI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA	62
3.10.1	Indici e parametri.....	62
3.11	R4 - AMBITI RESIDENZIALI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE	62
3.11.1	Indici e parametri.....	62
3.12	P1 - AMBITI PRODUTTIVI	63
3.12.1	Destinazioni d'uso	63

3.12.2	Indici e parametri.....	63
3.12.3	Modalità di intervento	64
3.13	P2 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DA EDIFICARE.....	64
3.13.1	Destinazioni d'uso	64
3.13.2	Indici e parametri.....	65
3.13.3	Modalità di intervento	65
3.14	P3 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE	66
3.14.1	Destinazioni d'uso	66
3.14.2	Indici e parametri.....	67
3.14.3	Modalità di intervento	67
3.15	C1 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/DIREZIONALE	67
3.15.1	Indici e parametri.....	68
3.15.2	Modalità di intervento	68
3.16	AS - AMBITI STRATEGICI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	69
3.16.1	AS1 Ex fornace "Silone"	69
3.16.2	AS2 Ex fornace "Danesi"	70
3.17	AMBITI DI RICONVERSIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	71
3.17.1	Destinazioni d'uso	71
3.17.2	Indici e parametri.....	72
3.17.3	MODALITÀ DI INTERVENTO	72
3.18	DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI.....	72
3.18.1	Disposizioni generali di localizzazione	72
3.18.2	Indici e parametri.....	74
3.19	VUS VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA.....	74
3.20	DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI EXTRAURBANI	74
3.20.1	Distanza da altri ambiti territoriali	75
3.20.2	Recinzioni e muri di sostegno	76
3.20.3	Cascine di carattere storico.....	76
3.21	AA AREE AGRICOLE	78
3.21.1	Destinazioni d'uso	78
3.21.2	Indici e parametri.....	78



3.21.3	MODALITÀ DI INTERVENTO.....	79
3.22	AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	79
3.23	AM - AREE DI MITIGAZIONE/PROTEZIONE DEL MONTENETTO.....	80
3.24	AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	81
3.25	AR AREE DI RECUPERO AMBIENTALE	83
3.26	AREE DI MITIGAZIONE E SALVAGUARDIA FLUVIALE E PERIFLUVIALE	84
3.27	AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	85
3.27.1	Fasce di rispetto stradale.....	85
3.27.2	Fascia di rispetto cimiteriale	86
3.27.3	Captazione acque sorgive	86
3.27.4	Fasce di rispetto degli impianti di depurazione	86
3.27.5	Fasce di rispetto degli elettrodotti	87
3.27.6	Zone a rischio archeologico.....	87
Art.4.	Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	88
4.1	Superficie territoriale (ST)	88
4.2	Superficie fondiaria (SF)	88
4.3	Indice di edificabilità territoriale (IT).....	88
4.4	Indice di edificabilità fondiaria (IF).....	88
4.5	Carico urbanistico (CU).....	88
4.6	Dotazioni Territoriali (DT)	88
4.7	Sedime	88
4.8	Superficie coperta (SCOP).....	88
4.9	Superficie permeabile (SP)	89
4.10	Indice di permeabilità (IPT/IPF)	89
4.11	Indice di copertura (IC).....	89
4.12	Superficie totale (STOT).....	89
4.13	Superficie lorda (SL).....	89
4.14	Superficie utile (SU)	89
4.15	Superficie accessoria (SA)	89
4.16	Superficie complessiva (SC)	90
4.17	Superficie calpestabile (SCAL).....	90
4.18	Sagoma.....	90
4.19	Volume totale o volumetria complessiva (VT)	90
4.20	Piano fuori terra.....	90

4.21	Piano seminterrato	90
4.22	Piano interrato.....	90
4.23	Sottotetto.....	90
4.24	Soppalco	90
4.25	Numero dei piani	91
4.26	Altezza lorda	91
4.27	Altezza del fronte	91
4.28	Altezza dell'edificio.....	91
4.29	Altezza utile.....	91
4.30	Distanze	91
4.31	Volume tecnico.....	91
4.32	Edificio	91
4.33	Edificio Unifamiliare.....	92
4.34	Pertinenza	92
4.35	Balcone	92
4.36	Ballatoio	92
4.37	Loggia/Loggiato.....	92
4.38	Pensilina	92
4.39	Portico/Porticato.....	92
4.40	Terrazza.....	92
4.41	Tettoia	92
4.42	Veranda	92
4.43	Superficie scolante impermeabile dell'intervento	93
4.44	Altezza urbanistica (AU).....	93
4.45	Volume urbanistico (VU)	93

ART.1. TITOLO I: NORME GENERALI

1.1 CONTENUTI E FINALITÀ

il **Piano di Governo del Territorio** denominato in seguito **P.G.T.**, è lo strumento di pianificazione comunale così come stabilito dalla L.R. n. 12 del 2005 e ss. mm. ii. e si articola nei seguenti atti:

Documento di Piano (DdP) che contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'amministrazione comunale intende perseguire nonché definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57 (L.R. 12/2005).

Piano dei Servizi che riguarda le modalità di inserimento delle attrezzature di interesse pubblico o generale nel quadro insediativo

Piano delle Regole (PdR) nel quale sono contenuti gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita.

Il **Piano delle Regole** contiene gli aspetti regolamentativi, redatto secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 12/2005 e ss. mm. ii. e più specificatamente contiene le previsioni urbanistiche che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le disposizioni previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione vanno applicati a qualsiasi intervento edilizio od urbanistico, che venga attuato negli ambiti interessati dalla disciplina del PdR. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi.

1.2 AMBITO E APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme sono parte integrante delle previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici costituenti il P.G.T. e ne posseggono la medesima efficacia obbligatoria applicandosi a qualsiasi intervento su tutto il territorio comunale.

Le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del P.G.T.: Documento di Piano, Piano dei Servizi, e Piano delle Regole, sono ricavate dal data base topografico, nel caso di discrepanze tra indicazioni del data base topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde.

In caso di contrasto tra norme generali e di dettaglio prevalgono le seconde.

Gli elaborati grafici di piano non costituiscono presupposto di legittimità dello stato rilevato. In caso di contrasto tra le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e le presenti norme prevalgono le seconde.

1.3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Documento di Piano individua gli obiettivi e le linee di indirizzo del Piano di Governo del Territorio, a cui il Piano delle Regole si deve uniformare.

2. Il Piano dei Servizi ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur redatti in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Piano delle Regole.

Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.

1.4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio approvato tipo approvato con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

1.4.1 VALORI E PARAMETRI PREESISTENTI

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati corrispondente a quanto assentito in forza di titolo abilitativo o, per gli edifici legittimamente privi dello stesso, dallo stato di fatto. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio rilevato alla data di adozione delle presenti norme.

2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

1.4.2 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AREE DI PERTINENZA

1. Sono aree di pertinenza o lotti quelli che vengono utilizzati, in base alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.

2. Un'area di pertinenza o lotto si definisce saturo quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di Superficie Coperta o Superficie Lorda edificabile consentito dalle presenti norme.

3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa. Le aree di pertinenza di piani attuativi già ultimati o conclusi non possono essere ulteriormente conteggiate per saturare l'eventuale edificabilità massima non sfruttata.

4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.

5. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti norme, possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.

6. Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato, con Delibera di Giunta, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso per le zone agricole, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.

1.4.3 QUOTA DEL TERRENO

1. Il piano naturale di campagna può essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 1,50 m e riporti non superiori ad 1,00 m.

2. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve 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 punto/punti di riferimento sono di riferimento per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.

3. Al fine di definire la quota del terreno 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.

1.4.4 AU: ALTEZZA URBANISTICA (DTU N. 44)

1. L'altezza urbanistica corrisponde all'Altezza lorda (DTU n. 26).
2. Relativamente all'Altezza dell'Edificio, negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, previo parere vincolante della Commissione del paesaggio è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita nei seguenti casi: costruzione di manufatti tecnici necessari per il rispetto di norme vigenti o esigenze documentate di produzione (installazione di macchinari specifici); corpi scala per consentire l'accesso in copertura. Le disposizioni del presente comma non sono applicabili ai magazzini automatizzati, per i quali valgono le altezze massime definite dalle specifiche discipline di ambito.

1.4.5 SP: SUPERFICIE PERMEABILE (DTU N. 9)

1. Sono considerate permeabili anche le superfici pavimentate che:
 - utilizzano pavimentazioni drenanti, computando la percentuale di permeabilità certificata dalla scheda tecnica del materiale impiegato da allegare al progetto;
 - sono compensate da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo, secondo la normativa vigente in materia.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme nei casi in cui la superficie permeabile sia già inferiore al valore minimo determinato dalla disciplina di ambito, sono ammessi:
 - interventi di demolizione e ricostruzione in assenza di aumenti di SL con mantenimento della superficie permeabile preesistente;
 - ampliamenti della superficie impermeabile purché compensati da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo dell'intero lotto e non unicamente dell'ampliamento.

1.4.6 DF: DISTANZA DAI FABBRICATI (DTU N. 30)

1. È la distanza minima misurata tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche in caso di singola parete finestrata, con i seguenti limiti:
 - nei NAF le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle dei volumi edificati esistenti.
 - nel territorio comunale ad esclusione dei NAF la distanza minima assoluta è pari a 10,00 m inderogabili.
2. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci si deve mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, in conformità a quanto disposto dall'articolo 873 del Codice Civile, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. La presente norma è da intendersi applicabile anche ai Piani Attuativi già convenzionati alla data di approvazione delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'art. 103, comma 1 ter, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, fuori dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per la realizzazione di sistemi elevatori a servizio di fabbricati esistenti che non hanno il requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.

4. Non sono considerate, al fine della determinazione della distanza fra gli edifici, le cabine elettriche, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
5. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

1.4.7 DS: DISTANZA DALLE STRADE (DTU N. 30)

1. Per le costruzioni entro e fuori terra, è la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
 - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 1.4.6;
 - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune;
 - c) vengano comunque rispettati gli allineamenti preesistenti nei lotti adiacenti a quello oggetto di edificazione.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal P.G.T., fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel P.G.T. per ragioni tecniche costruttive.
6. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
7. Non sono considerate nella determinazione delle distanze dalle strade le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
8. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 1,50 metri misurati dai bordi della vasca.

1.4.8 DC: DISTANZA DAI CONFINI (DTU N. 30)

1. È la distanza minima dell'edificazione dai confini del lotto di proprietà o dai limiti del tessuto urbano consolidato, nonché dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 1,50 metri, misurati dai bordi della vasca fatto salvo accordo tra vicini registrato e trascritto.

4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) i lotti interessati siano tutti ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 1.4.6;
- c) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.

5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

6. Le cabine elettriche non sono considerate nella determinazione delle distanze dai confini delle proprietà comunali.

1.4.9 SV: SUPERFICIE DI VENDITA

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

1.5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Nel presente articolo si definiscono diversi tipi di interventi edilizi:

- 1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
- 2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
- 3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
- 4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
- 5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
- 6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

1.6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento:

- per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.

2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.
4. Ai sensi della L. 383/2000, art. 32, le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

1.7 ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO

1.7.1 RESIDENZIALI

Sono le costruzioni edilizie destinate ad usi abitativi, sia in modo permanente che temporaneo. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

1.7.2 DIREZIONALI E ATTIVITÀ TERZIARIE

Attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alle persone che alle imprese, escluse le attività commerciali e ricettive definite dal presente articolo.

- Attività direzionali:
- attività finanziarie e assicurative,
- uffici privati,
- studi professionali,
- terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione, fornitura di personale, ecc.)
- sedi direzionali ed amministrative di enti e società.
- agenzie bancarie

1.7.3 COMMERCIALI

1.7.3.1 Esercizi di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

1.7.3.2 Medie strutture di vendita

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

1.7.3.3 Grandi strutture di vendita

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

1.7.3.4 Centri commerciali

Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 114/1998.

1.7.3.5 Parchi commerciali

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

1.7.3.6 Commercio all'ingrosso

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

1.7.3.7 Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. A titolo esemplificativo, 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. Non rientrano nei pubblici esercizi: gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009; gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

1.7.3.8 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, e destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali e di servizio agli utenti. Le attività di autolavaggio possono sussistere autonomamente anche in assenza di impianti di distribuzione di carburante.

1.7.3.9 Attività di pubblico spettacolo

Si intendono tutti gli spazi destinati allo spettacolo ed allo svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale bingo, sale giochi) ed i relativi servizi connessi.

1.7.3.10 Attività di vendita telematica

Comprendono le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico; sono compresi gli spazi destinati a magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci.

1.7.3.11 Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali

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

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

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

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

2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 1500mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.

3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'art. 1.11 delle presenti norme, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la SL dedicata non sia superiore a 20 mq per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.

4. In attuazione della L.R. 12/2005 e della L.R. 8/2013, la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

1.7.4 TURISTICHE

1.7.4.1 Strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- alberghi o hotel - c. 1;
- residenze turistico alberghiere - c. 2;
- alberghi diffusi - c. 3;
- condhotel - c. 4.

1.7.4.2 Motel

Alberghi che forniscono il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; forniscono 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.

1.7.4.3 Ostelli della gioventù

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

1.7.4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 32, commi 1, 2 e 4, della L.R. 27/2015.

1.7.4.5 Villaggi turistici e campeggi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

1.7.4.6 Aree di sosta

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

1.7.5 PRODUTTIVE

1.7.5.1 Artigianato di servizio alla residenza

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, che non producono emissioni moleste e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatiche) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.) laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune; palestre fino a 100 mq di SL; riparazioni scarpe; restauratori; altre attività similari. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

1.7.5.2 Artigianato e industria

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale, i depositi funzionali alle attività produttive, le unità abitative residenziali a servizio di coloro che

prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

Sono incluse in questa destinazione le attività connesse all'autotrasporto di merci o di persone e all'autonoleggio comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi). Non sono comprese nella presente categoria le attività di logistica o, in ogni caso, che vedono la compresenza di magazzini per lo stazionamento delle merci.

1.7.5.3 Produttive extra agricole in aree agricole

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale, industriale o commerciale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo, definite con i medesimi criteri delle destinazioni 1.7.5.1 e 1.7.5.2.

1.7.6 LOGISTICA

Attività, comportanti un'elevata movimentazione di veicoli, inerenti al magazzinaggio, allo stoccaggio e alla movimentazione mediante trasporto di merci e materiali destinati alla fornitura e commercio di prodotti finiti, non riconducibili alle ordinarie attività di magazzino e deposito di cui alla destinazione 1.7.5.2. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende logistiche e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

È vietato l'insediamento di nuove attività di logistica. Per quelle esistenti alla data di approvazione della presente variante non sono consentiti ampliamenti.

1.7.7 AGRICOLE

1.7.7.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, agriturismo ed enoturismo (ai sensi L.R. 31/2008 art.160 e col regolamento attuativo n. 5/2020 art. 17).

1.7.7.2 Serre fisse

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli; non sono ricomprese nella presente destinazione le serre mobili stagionali definite dall'art. 62, comma 1ter, L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. X/7117/2017.

1.7.7.3 Allevamenti zootecnici

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

1.7.7.3.1 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 più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapriini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

1.7.7.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

- a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max. allevabile 450 qI con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;
- b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 qI;
- c) ovini, capriini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qI;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qI;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qI;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qI;

1.7.7.3.3 allevamenti zootecnici oltre i limiti di cui al punto 1.7.7.3.2

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, capriini, 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 1.7.7.3.2.

1.7.7.3.4 allevamenti animali d'affezione e pensioni, rifugi

Sono strutture pubbliche o private adibite al ricovero di animali d'affezione. Ai sensi dell'articolo 8 del regolamento regionale 05/05/2008, n. 2 le strutture pubbliche si distinguono in:

- 1 sanitarie;
- 2 rifugi.

Si intendono per strutture private quelle adibite a ricovero di animali d'affezione:

- strutture gestite senza finalità di lucro da enti, associazioni di volontariato o da privati ed è destinata al ricovero di animali d'affezione, ceduti da privati, affidati temporaneamente, ceduti da strutture pubbliche;
- pensioni, strutture destinate al ricovero, a scopo di lucro, di cani, gatti ed altri animali d'affezione di proprietà fino ad un massimo di 20 esemplari;
- strutture a scopo di allevamento, strutture destinate al ricovero e alla riproduzione, a scopo commerciale, di animali d'affezione fino ad un massimo di 20 esemplari.

1.7.7.3.5 allevamenti animali da pelliccia

Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

1.7.7.3.6 Distanze di reciprocità fra allevamenti zootecnici, aree edificabili ed abitazioni.

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti per stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), devono rispettare le seguenti distanze minime:

		Case isolate di terzi	Abitazioni degli addetti all'azienda agricola	Zone edificabili da P.G.T. a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
1.7.7.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
1.7.7.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
1.7.7.3.3	allevamenti zootecnici oltre limiti stabulazione art.1.7.7.3.2	100 m	20 m	500 m
1.7.7.3.4	allevamenti cani e pensioni	50 m	20 m	200 m
1.7.7.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

Sono fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area.

Gli apiari devono rispettare le distanze definite dall'art. 896bis del Codice Civile.

Per case isolate di terzi si intendono gli alloggi, comprese le residenze agricole, di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito dell'azienda agricola oggetto di intervento, anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Per la determinazione delle distanze di reciprocità sono considerate "case isolate di terzi" anche gli alloggi non agricoli inclusi in fabbricati nei quali coesistono con attività agricole e/o residenze agricole.

1.7.7.4 Agriturismo

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

1.7.7.5 Enoturismo

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché attrezzature complementari connesse all'attività, quali, a titolo esemplificativo, tutte le attività formative ed informative rivolte alle produzioni vitivinicole del territorio e la conoscenza del vino, con particolare riguardo alle indicazioni geografiche (DOP, IGP) nella cui area le si svolge l'attività, quali, (sempre a titolo esemplificativo), le visite guidate ai vigneti di pertinenza dell'azienda, alle cantine, le visite nei luoghi di esposizione degli strumenti utili alla coltivazione della vite, della storia e della pratica dell'attività vitivinicola ed enologica in genere, iniziative di carattere didattico, culturale e ricreativo svolte nell'ambito delle cantine e dei vigneti, la vendemmia didattica, attività di degustazione e commercializzazione delle produzioni vitivinicole aziendali, anche in abbinamento a prodotti agro-alimentari freddi preparati dall'azienda stessa, anche manipolati o trasformati, pronti per il consumo.

1.7.7.6 Residenze agricole

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

1.7.8 ATTIVITÀ PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

1.7.8.1 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 soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

1.7.8.2 Attrezzature private di interesse pubblico

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi, assoggettate ad apposito atto di convenzionamento o accreditamento.

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) residenze assistite, fatta salva la specifica normativa di localizzazione vigente in materia;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) centri sociali.
- k) teatri;
- l) sale cinematografiche;
- m) palestre oltre i 100 mq di SL.

1.7.8.3 Case funerarie

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell'art. 67bis, L.R. 33/2009, deputate alle funzioni di: trattamento conservativo ed eventuale tanatocosmesi delle salme; custodia delle salme, anche al fine del compimento del periodo di osservazione;

preparazione ed esposizione delle salme e dei feretri; esposizione e custodia per brevi periodi dei feretri sigillati; svolgimento delle cerimonie funebri.

Sono comprese nella presente destinazione anche le singole sale del commiato, come definite dal medesimo articolo della legge regionale.

1.7.9 COLLETTIVE PUBBLICHE

Sono le attrezzature a gestione completamente pubblica attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni amministrative, scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi. Le destinazioni della presente categoria sono sempre ammesse in tutti gli ambiti ed aree del territorio comunale.

1.8 MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. Le modifiche di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggette a titolo abilitativo (se necessario) ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la nuova destinazione d'uso. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali. La disciplina del presente comma si applica anche ai cambi d'uso funzionali all'interno della medesima destinazione d'uso (ad esempio da SNR a SU).

Sono esclusi dal reperimento degli standards i cambi di destinazione d'uso con opere verso il residenziale degli edifici rurali nei NAF con il limite massimo di mq 150 di SL.

2. Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., fatte salve le disposizioni del Titolo IV, Capo III "Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi".

4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della L.R. 8/2013.

5. Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai rispettivi articoli della medesima legge, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica residenziale:

- case e appartamenti per vacanze;
- foresterie lombarde;
- locande;
- bed & breakfast.

1.8.1 DOTAZIONI TERRITORIALI PER LE MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO

1. I cambi di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente art. 1.7:

- residenziale (1.7.1);
- direzionale e attività terziarie (1.7.2);
- commerciale (1.7.3) esclusi gli esercizi di vicinato (1.7.3.1);
- turistica (1.7.4);
- produttiva (1.7.5) escluso l'artigianato di servizio (1.7.5.1);
- attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8) esclusi i parcheggi privati (1.7.8.1).

La disciplina del presente comma si applica anche ai cambi d'uso funzionali all'interno della medesima destinazione d'uso (ad esempio da SNR a SU).

Sono escluse del reperimento:

- le modifiche di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei NAF interessanti una SL fino a 150 mq;
- le modifiche con destinazione finale commerciale, limitatamente alla categoria pubblici esercizi ed esercizi di vicinato, all'interno dei NAF fino a 150 mq di SL.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati senza opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita al precedente art. 1.7:

- commerciale Media struttura di vendita (1.7.3.2);
- commerciale Grande struttura di vendita (1.7.3.3);
- commerciale Centri commerciali (1.7.3.4);
- commerciale Parchi commerciali (1.7.3.5);
- commerciale Commercio all'ingrosso (1.7.3.6);
- commerciale Attività di pubblico spettacolo (1.7.3.9);
- pubblici esercizi con esclusione di quelli siti nei NAF, fino al limite massimo di 150 mq.

3. Le dotazioni territoriali per i cambi d'uso di cui ai commi 1 e 2 devono essere determinate secondo i parametri di cui al successivo art. 1.11.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata se originariamente reperiti.

Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano alle attività di logistica (1.7.6) incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 59/1997) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).

4. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 1 e 2, con o senza opere edilizie, sono assoggettati anche al reperimento delle quote di dotazioni territoriali di interesse generale di qualità secondo i parametri di cui al successivo art. 1.11.2. ad esclusione dei pubblici esercizi come definiti dall'art.1.7.3.7 negli ambiti urbanistici NAF e R;
5. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 la modalità di attuazione per gli interventi di cambio d'uso è sempre il Permesso di Costruire diretto fino al limite massimo di mq 150 oltre il quale si prevede il Permesso di costruire Convenzionato, come definito al successivo art. 1.9.2.
6. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
- nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere non può riguardare SL maggiori di 150 mq;
 - per i pubblici esercizi e gli esercizi di vicinato esistenti alla data di adozione delle presenti norme del P.G.T. negli ambiti residenziali R, è data facoltà di monetizzare interamente gli standard urbanistici per le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperirli;
 - sono esenti dal reperimento o monetizzazione di servizi pubblici i cambi d'uso senza opere per le destinazioni residenziali, in conformità alla L.R. 12/2005.

1.9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
- titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (permesso di costruire convenzionato - PdCC);
- piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.

2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

1.9.1 PIANI ATTUATIVI

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.

2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

- a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle

opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al P.G.T. a rideterminarne la disciplina.

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.

3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale:

- tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
- opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
- nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
- aree interessate dall'edificazione;
- aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.

5. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.

6. Si osservino le disposizioni dell'art. 17 del Documento di Piano e si specifica che in caso di attuazione del Piano per stralci, il progetto delle mitigazioni dovrà prevedere la visione complessiva del verde mitigativo del comparto, rispondendo nel contempo anche agli aspetti paesaggistici, in modo che venga attuato progressivamente.

1.9.2 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, ovvero quando è prevista l'individuazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art.1.8.

2. Il permesso di costruire convenzionato comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.

3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

4. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.

5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale (salvo quanto previsto all'art. 1.8.1).

6. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al P.G.T. è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.

7. Qualora riguardi aree sottratte alla destinazione agricola o naturale, si preveda entro la convenzione, come per i P.A., la realizzazione di mitigazioni e compensazioni ecologiche, commisurate alla sensibilità della porzione di territorio interessata; - le medesime attenzioni di cui sopra si richiedono anche per gli Ambiti strategici di riqualificazione urbana e per gli Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana, al fine di supportare e qualificare il loro inserimento di contesto tramite l'utilizzo della componente di verde arboreo/arbustivo (rif. cap. 3.16 e cap. 3.17);

1.10 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.10.1 SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere:

- 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;
- i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 259/2003 e ss.mm.ii. e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
- j) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, L.122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

1.10.2 SUPERFICI DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità articolo 4, comma 2, della L. 847/1964 e ss.mm.ii.:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese e altri edifici religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
- j) cimiteri;
- k) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
- l) interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

1.11 DETERMINAZIONE DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1.11.1 SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE INDOTTI

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

2. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.

3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:

- a) residenza: 30,00 mq/abitante;
- b) direzionale: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
- c) commerciale esercizi di vicinato: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
- d) commerciale medie strutture di vendita: 150% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
- e) commerciale grandi strutture di vendita: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
- f) commerciale pubblici esercizi: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
- g) commerciale all'ingrosso: 50% SL per parcheggi non monetizzabili;

- h) commerciale attività di pubblico spettacolo: 200% SL per parcheggi non monetizzabili;
 - i) commerciale attività di vendita telematica: 50% SL non monetizzabili;
 - j) turistica: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - k) produttiva: 20% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - l) case funerarie: 100% SL di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - m) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - n) attrezzature religiose: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - o) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: per presenza turistica, 5 mq.
4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere 3.f), 3.j) e 3.m) è monetizzabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva rispetto a quanto previsto ai sensi dell'art.1.13 delle presenti norme o di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.
5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 50,00 mq/abitante.

1.11.2 SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE DI QUALITÀ

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.
2. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dall'art. art. 1.11.1 espressa in % sulla SL insediabile; la quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
3. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
4. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
 - cessione di aree all'A.C.;
 - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
 - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C.;
 - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.

Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.

5. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma 4 il valore minimo delle stesse, determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore teorico di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
6. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:
 - a) residenza: 40% SL;
 - b) direzionale: 70% SL;
 - c) commerciale esercizi di vicinato: 70% SL;

- d) commerciale medie strutture di vendita: 70% SL;
- e) commerciale grandi strutture di vendita: 100% SL;
- f) commerciale pubblici esercizi: 70% SL;
- g) commerciale all'ingrosso: 70% SL;
- h) turistico: 25% SL;
- i) produttivo: 25% SL;
- j) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL.

1.12 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE

1. Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde.
2. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di ST o SF che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana.
3. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione possono essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, purché la loro superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.
4. Al fine di favorire la mitigazione dell'isola di calore propria delle aree urbanizzate, oltre alle alberature (le quali dovranno prevedere una congrua superficie attorno al colletto del tronco per consentire agli alberi previsti la necessaria superficie libera alla base), la superficie degli stalli delle auto sia realizzata preferibilmente con materiale drenante (es greenblock, terre stabilizzate, ghiaio, ecc.).

1.13 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal P.G.T., nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. 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 deve essere reperito uno posto macchina per ogni alloggio.
4. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari. In tale caso le dotazioni sono monetizzabili.

5. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, può essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data della approvazione delle presenti norme, al raggiungimento del rapporto di 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 12/2005.

6. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

1.14 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal P.G.T., ai sensi degli art. 1.4.7 e 3.27.1 o del perimetro dei comparti edificatori.

2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono prevedere accessi limitati e raggruppati; non si possono prevedere accessi diretti a singoli lotti su strade di importanza sovra locale, ai sensi dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.

3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

1.15 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; l'esistenza di tali volumi prescinde dalle definizioni dell'ART. 1.4 delle presenti norme.

2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64:

- ambiti territoriali produttivi;
- ambiti territoriali produttivi interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- ambiti territoriali commerciali-direzionali;
- ambiti territoriali commerciali-direzionali interessati da pianificazione attuativa in itinere;
- ambiti di riconversione commerciali-direzionali;
- distributori di carburante;
- ambiti di riqualificazione urbana;
- aree agricole di salvaguardia;
- aree agricole se già presenti 2 piani fuori terra.
- aree di salvaguardia;
- aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (aree incluse nel perimetro del parco del Montenetto);
- ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Per gli edifici appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle specifiche disposizioni di cui al successivo art.3.5.

3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. i limiti di altezza sono prescritti dalle presenti norme nella singola disciplina di ambito o area.

4. Qualora la quota di imposta del colmo, la pendenza delle falde e la forma esterna dei fabbricati preesistenti, comprese le aperture, non vengano modificate è consentita l'applicazione per tutti gli edifici dei disposti di cui agli art. 63 e 64 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., senza esclusione di alcun ambito o immobile.
5. Per la monetizzazione delle aree a parcheggio dovute nei casi di recupero sottotetti ed in generale è stabilito il valore di € 100 per mq. Questo valore potrà essere aggiornato da delibera di giunta comunale.
6. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

1.16 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., il P.G.T. è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al precedente comma sono allegati al P.G.T. per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del P.G.T. sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. Le indicazioni cartografiche e normative recepite negli elaborati non specifici, devono essere sempre verificate negli elaborati degli studi geologico, sismico e del reticolo idrico minore che prevalgono in caso di contrasto.

1.17 NORMATIVA PAESISTICA

1.17.1 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi nella tavola T17_DdP Carta di sintesi della sensibilità paesistica allegata al Documento di Piano:
 - 1 - sensibilità paesistica molto bassa
 - 2 - sensibilità paesistica bassa
 - 3 - sensibilità paesistica media
 - 4 - sensibilità paesistica alta
 - 5 - sensibilità paesistica molto alta.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

1.17.2 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate all'allegato T14_Ddp Carta delle Classi di Sensibilità del Paesaggio Fisico – Naturale Comunale parte integrante del Documento di Piano.

1.18 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1.18.1 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010. Gli esercizi commerciali devono garantire:

a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'art. 1.11 delle presenti norme oltre che i parcheggi pertinenziali previsti all'art. 1.13 che dovranno uniformarsi secondo le disposizioni dell'art. 1.12;

b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della D.G.R. X/1193/2013.

2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al precedente punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8, del D.Lgs. 114/1998.

3. In riferimento alla procedura per il rilascio dei titoli autorizzativi di cui al comma 1, l'istanza deve consentire le verifiche previste dalla D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007.

In particolare, in merito alla verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale si richiamano i seguenti aspetti:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.
- I contenuti della richiesta devono quindi comprendere:
 - una descrizione delle caratteristiche progettuali;
 - l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
 - l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata;
 - una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali indicazioni progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
 - una specifica relazione su dotazione di servizi e sulle capacità d'intervento d'integrazione a livello locale.



1.18.2 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Non sono individuati ambiti in cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

1.18.3 STRUTTURE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ RICETTIVE

1. In tutti gli ambiti di piano, per gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita, mediante titolo abilitativo, la realizzazione di strutture esterne con le seguenti caratteristiche, fatti salvi i diritti di terzi:

- a) struttura fissa o amovibile in metallo o legno con soprastante copertura in telo;
- b) superficie massima pari al 50% della SL dell'attività di cui costituiscono pertinenza e comunque fino ad un massimo di 150 mq;
- c) altezza massima pari a 3,00 m;
- d) qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio comunale.

ART.2. TITOLO II: NORME DI SETTORE

2.1 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Le disposizioni contenute negli elaborati costituenti la rete ecologica comunale fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione.

2.1.1 INDAGINI DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE

1. Per eventuali aree industriali dismesse, per gli AMBITI STRATEGICI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA individuati nella cartografia, individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

2. Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

2.1.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura devono essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, all'indicazione delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto.

In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.

3. Non sono ammesse lavorazioni moleste o inquinanti. In particolare, sono espressamente vietate le seguenti attività:

- fonderie di alluminio o ghisa;
- inceneritori;
- concerie;
- cartiere;
- raffinerie di metalli;
- impianti chimici o petrolchimici;
- nuove acciaierie;
- depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
- attività di deposito e cernita stracci;
- attività di pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
- attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del D.M. 05/02/1998;
- attività di decapaggio dei metalli;
- attività di burattatura;
- centrali termoelettriche;

- impianti e laboratori nucleari;
- autodemolizioni;
- gassificatori.

4. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è consentito esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.

5. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.

6. Per gli edifici residenziali esistenti inclusi in ambito produttivo e che non costituiscono attività complementare di servizio all'attività principale produttiva è consentita la ristrutturazione senza ampliamento fuori sagoma.

7. In caso di nuovi insediamenti a carattere produttivo, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 5,00 m di profondità, costituita da: una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.

8. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dagli elaborati dello studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al P.G.T.

9. Nel caso di insediamenti di carattere artigianale/industriale posti lungo il confine con ambiti a prevalente destinazione residenziale e attuabili mediante Piani Attuativi:

- a) non è consentito insediare attività produttive insalubri, né realizzare ampliamenti rispetto alle attività già insediate alla data della approvazione della presente variante generale;
- b) non è concesso alcun cambio di destinazione in produttivo per ambiti di piano confinanti con ambiti a prevalente destinazione residenziale.

I limiti di cui ai punti a) e b) possono essere parzialmente derogati solo a fronte di specifiche analisi/indagini ambientali che ne sanciscono la sostenibilità quale giusto rapporto con la destinazione residenziale, esistente fino a definire la fascia minima necessaria quale elemento mitigativo, quest'ultima inderogabile.

Tale analisi è da intendersi a carico del proponente.

10. 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.

2.1.3 RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA E AMBIENTALE

1. Per le specifiche progettuali si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

ART.3. TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

3.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Nelle aree identificate come progetti speciali definite nel documento di piano e relative schede valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano.

3.2 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

3.3 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il presente Piano delle Regole definisce per ciascun ambito del tessuto urbano consolidato o per ciascuna area ad esso esterna le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui al precedente art. 1.7.

2. Gli ambiti ed aree disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella cartografia del Piano delle Regole.

3.4 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

3.4.1 SOPRALZI

1. Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, possono essere oggetto di sopralzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte. In tali casi è ammessa la deroga in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che devono rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti, fatte salve le disposizioni vigenti per il recupero a scopo abitativo dei sottotetti.

3.4.2 NORME PARTICOLARI PER LA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI E RICOSTRUZIONE NON CONTESTUALE

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del P.G.T. vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

3.4.3 TRASFERIMENTO POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

1. Ai sensi della normativa vigente è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:

- a) è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti classificati nel Piano delle Regole nel medesimo ambito omogeneo, solo se contigui;
- b) i diritti edificatori derivanti da incrementi una tantum, norme particolari o incentivazione non sono trasferibili;
- c) il trasferimento di diritti edificatori comunque non può interessare i Nuclei di Antica Formazione, gli ambiti classificati come VUS - Verde Urbano di Salvaguardia, le aree agricole, le aree di interesse ambientale, paesaggistico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- d) sono esclusi dalle disposizioni del presente articolo gli ambiti individuati come soggetti a pianificazione attuativa.

3.4.4 DEPOSITI ATTREZZI GIARDINO

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è sempre ammessa (mediante comunicazione al Comune in regime di edilizia libera) la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 9,00 mq di SCOP, con lato minimo di m 1,5 e massimo 2 con altezza massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art.1.4, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti sono da realizzare in legno ed assimilati.

3.4.5 PERGOLATI, GAZEBI, PERGOTENDE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

All'interno dei giardini e delle corti di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è ammessa la realizzazione in regime di edilizia libera, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art.1.4, di pergolati, gazebi, pergotende e pergole bioclimatiche aventi le seguenti caratteristiche:

1. Pergolati:

- struttura in legno, metallo o altri materiali leggeri assimilabili;
- copertura avente superficie permeabile;
- lati completamente aperti;
- almeno un lato sia addossato all'edificio principale;
- superficie massima pari al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
- altezza massima pari a 2,50 m;
- distanza minima di m 1,50 dal confine, senza bisogno di accordo tra confinanti;
- qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio comunale.

2. Gazebi:

- struttura in legno, metallo o altri materiali leggeri assimilabili;
- pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.);
- copertura in materiali rigidi oppure con teli;

- lati completamente aperti;
- distacco minimo dall'edificio principale pari a 3,00 m ed adeguato inserimento nello spazio aperto pertinenziale;
- superficie massima pari a 9,00 m;
- altezza massima pari a 2,50 m;
- distanza minima di m 1,50 dal confine, senza bisogno di accordo tra confinanti;
- qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio comunale.

3. Pergotende e pergole bioclimatiche:

- struttura in legno, metallo o altri materiali leggeri assimilabili;
- copertura con frangisole dotati di lamelle orientabili oppure con teli amovibili;
- assenza di occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti;
- dimensioni contenute;
- distanza minima di m 1,50 dal confine, senza bisogno di accordo tra confinanti;
- qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio comunale.

3.5 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

3.5.1 OBIETTIVI

1. Nei Nuclei di Antica Formazione sono compresi gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.
2. Tutte gli ambiti NAF sono considerati "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 457/1978.
3. L'operatività nei NAF ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.
4. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.
5. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, devono essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione. Nelle parti originarie, fatta salve le esigenze di stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro deve essere riconoscibile e denunciato e deve essere adeguatamente considerato il problema dell'inserimento ambientale degli eventuali nuovi manufatti e edifici.
6. Ogni intervento di tipo urbanistico e edilizio nei Nuclei di Antica Formazione si attua mediante il combinato disposto di norme generali del Piano delle Regole e di prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.
7. Gli ambiti NAF sono assimilati alle zone "A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

In questi ambiti le corti interne non sono divisibili con elementi fisici, l'unitarietà della corte va preservata.

3.5.2 ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'INDAGINE SUI NAF

1. L'indagine di dettaglio sugli immobili compresi nei NAF individua gli isolati numerandoli. Tale analisi è allegata alle presenti norme per farne parte integrante e sostanziale. Per ogni edificio è riferito un codice alfanumerico che definisce la valenza storico ambientale del fabbricato (tavola NAF Principale Analisi Storico-Ambientale T07_R01), l'aspetto tipologico della struttura (tavola NAF Principale Analisi Tipologica T08_R01), la sua destinazione funzionale, il suo stato di conservazione, l'uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate, i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica, gli elementi di rilevato carattere e rilievo storico, materico, architettonico per i quali è prescritta la conservazione.

In caso di necessità di particolari interventi per la ricontestualizzazione degli immobili le schede analitiche possono definire eventuali prescrizioni particolari (anche legate ad un riordino altimetrico e planimetrico delle strutture).

2. Le analisi storico-ambientale, tipologica e funzionale dei fabbricati definiscono un codice formato da una lettera derivante dall'analisi storico/ambientale ed un numero derivante dall'analisi tipologica. Il codice sarà poi implementato dal grado funzionale dell'edificio individuato al momento della presentazione della pratica edilizia. Il codice sintetizza le caratteristiche di ogni fabbricato nella considerazione contestuale dei valori attribuiti attraverso le suddette analisi e determina gli indirizzi normativi da applicarsi in relazione alle modalità d'intervento di cui al successivo punto che considerano tipologie edilizie ed interventi ammissibili in relazione all'impianto stereometrico originario, alle partiture interne dei fabbricati, agli elementi – strutturali e non – passibili di alterazione, alle funzioni ammesse, ad ampliamenti o modificazioni dell'impianto interno ed esterno, alla cessione di spazi per servizi pubblici, agli elementi da conservare.

3. Le eventuali prescrizioni particolari di cui al precedente comma 1 sono prevalenti alla normativa generale collegata al grado d'operatività.

4. Le tavole planivolumetriche allegate alle presenti norme definiscono il disegno complessivo di sistemazione/riordino del nucleo antico. Le tavole planivolumetriche sono strumenti operativi e prevalenti nel caso definiscano interventi specifici (tra cui l'individuazione dei sedimi dei fabbricati) rispetto all'applicazione dei parametri discendenti dai gradi d'operatività degli edifici.

3.5.3 GRADI D'OPERATIVITÀ

1. I gradi di operatività definiscono la valenza storica ed ambientale, la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso dei fabbricati rilevati. Attraverso ogni grado d'operatività il successivo art. 3.5.14 specifica tipo e livello di interventi (ammessi e non) per la tutela del valore storico del Nucleo di Antica Formazione in oggetto.

3.5.4 ANALISI STORICO AMBIENTALE: DEFINIZIONI

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

1. Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo

(grado storico-ambientale A)

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

“carattere autonomo”

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

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

2. Edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze

(grado storico-ambientale **B**)

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

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

“particolari emergenze”

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

3. Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti

(grado storico-ambientale **C**)

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

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

4. Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso

(grado storico-ambientale **D**)

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

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

5. In caso di fabbricato classificato dall'analisi storico ambientale con grado 2, qualora il sedime dell'edificio non sia stato rappresentato nelle tavole relative ai catasti prenovecenteschi di datazione analoga alle tavolette di prima levata I.G.M., il fabbricato stesso può essere sottoposto alle modalità d'intervento previste per il grado di operatività storico culturale 3 anziché 2.

3.5.5 ANALISI TIPOLOGICA: DEFINIZIONI

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

1. Edifici ecclesiastici, palazzi e case padronali

(grado tipologico 1)

“edifici ecclesiastici”

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

“palazzi e case padronali”

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

2. Edifici a cortina

(grado tipologico 2)

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

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

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

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

3. Edifici d'angolo

(grado tipologico 3)

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

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

4. Edifici di completamento

(grado tipologico 4)

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

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

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

5. Edifici a corte

(grado tipologico 5)

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

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

3.5.6 DEFINIZIONE FUNZIONALE

L'analisi funzionale degli edifici rilevati deve essere depositata al momento del deposito di un titolo abilitativo da parte dell'operatore. La destinazione d'uso di ogni fabbricato esistente si definisce sulla base dell'utilizzo prevalente all'interno dell'intero edificio.

1. Servizi pubblici

(grado funzionale 1)

Classificazione relativa ad attività collettive. Vengono classificate con la funzione di servizio pubblico le attività di rappresentanza amministrativa, di istituti culturali e di servizi di interesse collettivo di cui all'art. 9 della LR 12/05 e s. m. e i., nonché quanto classificato come servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo dal Piano dei Servizi del P.G.T.

2. Residenza

(grado funzionale 2)

S'intendono i volumi riservati ad una destinazione funzionale puramente residenziale; vi si comprendono altresì i volumi aventi funzione pertinenziale o accessoria alla residenza, purché inglobati in un edificio che abbia funzione abitativa prevalente.

3. Primario – attività produttive agricole

(grado funzionale 3)

Classificazione inerente all'attività produttiva agricola.

Con funzione "primaria", vengono classificati fienili, stalle, depositi per attrezzi agricoli, silos, accessori connessi all'attività agricola e vitivinicola.

4. Secondario – attività produttive artigianali

(grado funzionale 4)

Classificazione relativa all'attività produttiva artigianale.

Con funzione "secondaria", vengono classificati laboratori artigianali, depositi di prodotti lavorati ed edifici adibiti allo stoccaggio di materiale.

5. Terziario – attività commerciali e/o direzionali

(grado funzionale 5)

Classificazione relativa all'attività commerciale e direzionale.

Con funzione “terziaria”, vengono classificati i negozi per la vendita all'ingrosso o al dettaglio (indipendentemente dalle tabelle merceologiche), gli studi professionali, gli uffici direzionali o di servizio, gli istituti di credito.

6. Accessori alla residenza

(grado funzionale 6)

S'intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente.

3.5.7 MODALITÀ D'ATTUAZIONE

1. L'attuazione delle previsioni avviene attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o pianificazione attuativa.

2. L'attuazione può avvenire con interventi diretti mediante titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni. L'intervento con titolo abilitativo è subordinato all'osservanza di quanto stabilito dai successivi punti del presente articolo relativamente ai gradi di operatività previsti per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione.

3. L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, può avvenire con piani particolareggiati (PP) e piani di recupero (PR):

- I Piani di Recupero, finalizzati alla nuova costruzione, al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, possono essere stesi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il perimetro del progetto deve essere esteso all'intero comparto oggetto di intervento. Esso indica un modo di intervento unitario le cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, che devono attenersi alle indicazioni del piano onde ottenere a medio o lungo termine un intervento unitario;

- I Piani di Attuazione delle previsioni urbanistiche per i Nuclei di Antica Formazione definiscono, oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici o di interesse generale.

3.5.8 OBBLIGATORietà DELLE MODALITÀ D'ATTUAZIONE

1. L'attuazione delle previsioni per i NAF può avvenire sempre attraverso singoli titoli abilitativi (a seconda della tipologia dell'intervento proposto), ad eccezione degli interventi ricompresi nelle prescrizioni di cui ai commi successivi.

2. La preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, è altresì obbligatoria nei seguenti casi:

a) per tutti gli interventi di nuova costruzione che interessino SL maggiori o uguali a 300,00 mq;

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che:

b.1) trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;

b.2) interessino SL maggiori o uguali a 1.000 mq;

b.3) comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500 mq SL (anche non interessati da opere interne).

3. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCC) è obbligatoria nei seguenti casi:

a) per tutti gli interventi di nuova costruzione che comportino incremento delle unità abitative e interessino SL inferiori a 300,00 mq;

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che:

b.1) comportino incremento delle unità abitative e interessino SL maggiori o uguali a 300 mq e comunque inferiori a 1.000 mq;

b.2) comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 150 mq SL e comunque inferiore a 500 mq (anche non interessati da opere interne).

4. I proprietari degli edifici e delle aree (singolarmente o riuniti in consorzio o società) per le quali si rende necessario operare attraverso pianificazione attuativa o PdCC in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al comma precedente devono stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui devono essere riportate:

a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;

b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;

c) le destinazioni d'uso degli immobili;

d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici e/o monetizzazione;

e) gli oneri di urbanizzazione;

f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

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

5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

3.5.9 DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI E DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite all'art. 1.7:

- residenze (1.7.1)
- direzionale e attività terziarie (1.7.2);
- attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
- attività commerciali - medie strutture di vendita (1.7.3.2) fino ad un massimo di 400 mq di SL
- attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
- strutture ricettive alberghiere (1.7.4.1)
- ostelli della gioventù (4.3)
- artigianato di servizio alla residenza (1.7.5.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8.2)
- attività agricole esistenti alla data di approvazione delle presenti norme (1.7.7)
- attività agricole limitatamente alle attività agroturistiche ed enoturistiche (1.7.7.5)

2. Le destinazioni d'uso non citate al comma precedente sono da intendere non ammesse.

3. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.

4. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse deve essere rispettata la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dal precedente articolo 1.11.1, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.

Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alla disciplina dettata dall'art.1.8.

3.5.10 INDICI E PARAMETRI DEI NAF

1. Altezza dei fabbricati

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

A1 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

A2 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

A3 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

A4 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

A5 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

B1 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

B2 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

B3 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

B4 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

B5 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

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

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

C1 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

C2 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

C3 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

C4 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

C5 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

D1 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

D2 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

D3 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

D4 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

D5 GF(1; 2; 3; 4; 5; 6);

L'altezza massima degli edifici presenti non può superare, in ogni caso, l'altezza degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono gli edifici preesistenti (esclusi gli edifici ecclesiastici), ricompresi entro un raggio

di 50 m dall'edificio di pari grado di operatività dell'edificio oggetto di intervento e, comunque, non si può superare l'altezza dell'edificio adiacente più alto in caso d'edificio a cortina.

2. Distacco fra gli edifici, dai confini

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

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione, si devono considerare i seguenti distacchi minimi:

- 5,00 m dai confini;

ovvero:

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

3. Arretramento dalle strade

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

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade deve essere pari a m 5,00; è ammesso il mantenimento degli allineamenti preesistenti.

3.5.11 DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO PER GLI INTERVENTI

1. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

L'applicazione della vigente normativa regionale sui sottotetti, di cui al Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., in considerazione della particolarità e specificità dei nuclei antichi ed al fine di garantire la tutela di un assetto complessivo degli stessi compatibile con l'edificato esistente e l'interesse preordinato di tutela di un insieme armonico ed omogeneo del tessuto edilizio, è consentita unicamente per gli edifici che, a seguito dell'analisi effettuata, risultano classificati con i seguenti gradi di operatività:

C2 GF(1; 2; 3; 4; 5);

C3 GF(1; 2; 3; 4; 5);

C4 GF(1; 2; 3; 4; 5);

C5 GF(1; 2; 3; 4; 5);

D2 GF(1; 2; 3; 4; 5);

D3 GF(1; 2; 3; 4; 5);

D4 GF(1; 2; 3; 4; 5);

D5 GF(1; 2; 3; 4; 5).

Il sopralzo deve comunque, al massimo, allinearsi alla quota di colmo o gronda dell'edificio adiacente più alto.

Per tutti gli edifici che risultano classificati diversamente l'altezza massima ammissibile coincide con quella esistente.

Qualora la quota di imposta del colmo, la pendenza delle falde e la forma esterna dei fabbricati preesistenti, comprese le aperture, non vengano modificate è consentita l'applicazione per tutti gli edifici dei disposti di cui agli art. 63 e 64 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., senza esclusione di alcun ambito o immobile.

Lo spostamento dei solai deve, comunque, rispettare le prescrizioni previste per i singoli gradi d'operatività.

2. Autorimesse

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria che comportino aumento delle unità abitative, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione che comportino la realizzazione di oltre due unità abitative, così come tutti gli edifici di nuova costruzione, devono obbligatoriamente prevedere un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa, salvo comprovata impossibilità di reperimento (in tal caso è consentita la monetizzazione). Il posto auto deve avere dimensione minima di m 2,50 x m 5,00, escludendo la superficie degli spazi di manovra, ed essere localizzato entro il raggio di m 100,00 dall'edificio.

Si fa esplicito rinvio all'articolo 69, comma 1 della LR 12/05 e s.m. e i. Risulta in ogni caso possibile, su istanza del privato, ottenere l'applicazione della vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della L. 122/1989 e della L.R. 12/2005, anche in esubero al livello minimo previsto, pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di edificio esistente.

Nella determinazione della consistenza dei parcheggi pertinenziali non si considera la superficie occupata dai corselli.

Sono ammesse, inoltre, autorimesse private interrate con utilizzo a rotazione, in locazione e/o cessione ad edifici presenti nel territorio comunale sprovvisti di autorimesse e localizzati entro il raggio di metri 250 dalle autorimesse proposte. Le autorimesse interrate da localizzare in diretta prospicienza ad edifici aventi grado storico-ambientale 1 o 2 devono essere accessibili esclusivamente mediante piattaforme elevatrici che garantiscano, in fase di chiusura, il mantenimento della quota originaria del piano di campagna. In tali casi sono espressamente vietate rampe d'accesso.

3. Spazi interni comuni

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

3.5.12 NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, RICONVERSIONI

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi, ove ammessi dalle presenti norme:

- a) all'interno dei piani attuativi, nei casi previsti dal presente articolo;
- b) completamento del tessuto edilizio;
- c) sostituzione di edifici preesistenti
- d) sopralzo/ampliamento degli edifici esistenti;
- e) occupazione del sottosuolo ove possibile.

2. Le nuove costruzioni previste devono armonizzarsi con il contesto degli edifici storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali.

3. L'armonizzazione con il contesto può essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere non analogico del linguaggio architettonico utilizzato. La Commissione per il Paesaggio deve esprimersi il rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano.

Il limite di densità massima è pari all'esistente e comunque non superiore ai 5 m³/m² (come normativa nazionale dm 1444/1968 art. 7).

4. Anche se non espressamente previsto dal piano, in ordine ai principi di recupero edilizio e sociale del nucleo antico è sempre ammesso il compenso volumetrico di manufatti accessori autorizzati o condonati collocati in modo disordinato ed incongruente con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico, anche mediante l'accorpamento all'edificio principale. L'ammissibilità di tali interventi è valutata dalla Commissione del Paesaggio sulla base del contesto paesaggistico nel quale ricadono nel rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano. Tali interventi non comportano variante allo strumento urbanistico comunale.

3.5.13 ATTREZZATURE, AREE AD USO PUBBLICO, ARREDO URBANO

All'interno dei NAF qualora gli interventi riguardasse o ricomprendessero attrezzature, aree ad uso pubblico ed arredo urbano gli stessi dovranno essere concordati con l'Amministrazione comunale e conformarsi ai successivi punti.

1. Traffico e sosta

Il piano indica le sedi stradali, con le eventuali modifiche per il miglioramento della mobilità, e le aree di parcheggio e sosta veicolare di nuovo impianto ed esistenti. Queste ultime saranno esclusivamente riservate al preposto scopo ed in esse saranno previste idonee alberature, unitamente ad una razionale rete di spazi di manovra.

Le indicazioni di piano sono esemplificative; i progetti esecutivi delle strade e dei parcheggi predisposti dall'Amministrazione Comunale possono modificare, in tutto o in parte, i tracciati contenuti nella cartografia di piano.

Per la loro realizzazione, gestione ed eventuale cessione a favore dell'Amministrazione Comunale i progetti dei parcheggi devono essere convenzionati con i privati.

2. Aree e percorsi pedonali

I piani attuativi devono determinare ed indicare le aree destinate ai percorsi ed alla sosta pedonale; l'insieme di tali percorsi e aree di sosta devono tendere a formare una rete attrezzata indipendente dalla rete del traffico veicolare di scorrimento.

3. Parchi e giardini pubblici

Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione della loro funzione di filtro e luogo d'aggregazione, salvo specifici progetti previsti dal Piano dei Servizi del P.G.T. I diradamenti e gli abbattimenti arborei sono effettuati solamente su espresso parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.

Nei parchi e nei giardini pubblici sono consentiti gli allestimenti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini. Per tali zone valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

4. Aree ed attrezzature sportive

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

5. Aree ed attrezzature comunitarie

Il piano per i Nuclei di Antica Formazione fissa le aree destinate ad attrezzature comunitarie; in esse possono essere realizzati ex novo edifici ed attrezzature di uso comunitario ovvero possono essere potenziate/sistematiche le esistenti secondo le necessità pregresse o future della comunità. I piani attuativi fisseranno gli interventi necessari, correlandoli agli introiti per opere di urbanizzazione secondaria. Gli spazi liberi entro dette aree devono essere ceduti o assoggettati all'uso pubblico e devono essere piantumati e pavimentati in modo adeguato.

Per tali zone, valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

6. Arredo urbano

Le superfici d'usura in pietra o acciottolato di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati, dove esistenti, devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini.

In particolare, per i marciapiedi è consigliato l'uso di lastre di arenaria (o altra pietra in lastra), mentre per le parti carrabili è preferibile la posa di pavimentazioni in porfido (o altra pietra in lastre), ovvero in acciottolato in caso di zone a traffico limitato o ciclopeditoni.

Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari devono, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Le cabine dei servizi tecnologici devono essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree desunte dallo studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale.

3.5.14 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: MODALITÀ D'INTERVENTO

1. Per modalità d'intervento s'intende l'insieme delle prescrizioni urbanistico-edilizie finalizzate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e realizzabile all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Di seguito si riportano le modalità di intervento ammesse per i gradi di operatività (il riferimento è il grado attribuito dall'analisi storico ambientale).

2. Nel caso di assenza di classificazione di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme o di classificazione palesemente errata rispetto allo stato di fatto, il proponente l'intervento può proporre una diversa classificazione rispetto a quanto cartografato negli elaborati di Piano, purché dimostri attraverso idonea documentazione tecnica e fotografica (titoli abilitativi, fotografie, dati e mappe catastali) che l'edificio debba rientrare in altra categoria di intervento, sulla base delle descrizioni sia del presente paragrafo sia del precedente articolo 3.5.4. Le proposte documentate si configurano come correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi e, ai sensi dell'art. 13, comma 14bis, L.R. 12/2005, soggette all'approvazione del Consiglio Comunale.

1 - EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'art. 1.5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art. 1.7. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi:

A.1 Manutenzione straordinaria

A.2 Restauro e risanamento conservativo

Non ammessi:

A.3 Ristrutturazione edilizia

A.4 Nuova costruzione

A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

Tutti gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse:

B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi consentiti.

Non ammesse:

B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.

B.4 Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse:

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

C.2 Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

C.3 Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche mobili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.

Non ammesse:

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse:

D.1 Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.

D.2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

Non ammesse:

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza/altezza).

D.4 Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di rapportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

D.5 Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse:

E.1 Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

E.2 Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

Non ammesse:

E.3 Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.4 Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non-, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto,

per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

E.6 Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

2 - EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE SENZA PARTICOLARI EMERGENZE

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'art. 1.5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art.1.7. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammesse:

A.1 Manutenzione straordinaria

A.2 Restauro e risanamento conservativo

A.3 Ristrutturazione edilizia

Non ammesse:

A.4 Nuova costruzione

A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse:

B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.

B.4 Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi consentiti.

Non ammesse:

B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.

B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse:

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

C.2 Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

C.3 Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche mobili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse:

D.1 Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.

D.2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza/altezza).

Non ammesse:

D.4 Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

D.5 Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse:

E.1 Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

E.2 Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

E.5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto,

per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

Non ammesse:

E.3 Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.4 Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualifichino come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.6 Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

3 - EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE GIÀ SOTTOPOSTI A MODIFICAZIONI RECENTI

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'art. 1.5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art. 1.7. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammesse:

A.1 Manutenzione straordinaria

A.2 Restauro e risanamento conservativo

A.3 Ristrutturazione edilizia

Non ammesse:

A.4 Nuova costruzione

A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse:

B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.

B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.

B.4 Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi consentiti.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse:

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

C.2 Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

C.3 Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche mobili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse:

D.1 Rispetto e salvaguardia dei materiali originali tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.

D.2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza/altezza).

D.4 Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di rapportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

Non ammesse:

D.5 Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse:

E.1 Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

E.2 Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

E.3 Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.4 Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

Non ammesse:

E.6 Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente

4 - EDIFICI SENZA PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE O IN CONTRASTO CON ESSO

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'art. 1.5 delle presenti norme.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'art. 1.7. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammesse:

A.1 Manutenzione straordinaria

A.2 Restauro e risanamento conservativo

A.3 Ristrutturazione edilizia

A.4 Nuova costruzione

A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse:

B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.

B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.

B.4 Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi limitative rispetto agli interventi edilizi consentiti.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse:

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

C.2 Mantenimento distributivo originario salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

C.3 Ridistribuzione degli spazi interni senza l'impiego di opere murarie, mediante soluzioni costruttive e materiche contemporanee, anche mobili, che consentano flessibilità e reversibilità degli interventi.

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse:

D.1 Rispetto e salvaguardia dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, ecc.

D.2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza/altezza).

D.4 Sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di riportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

D.5 Incremento volumetrico del 5% una tantum, per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse:

E.1 Restauro conservativo di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, ecc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

E.2 Restauro conservativo di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non-, ecc.).

E.3 Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.4 Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che si qualificano come elementi originari di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, ecc.) con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio.

E.5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio. In caso di fronti suddivisi tra più proprietà gli interventi sono ammessi solo in forma unitaria.

E.6 Recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento murario garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

Disposizioni particolari:

Osservazione 04: sui lotti riportati in cartografia nel Piano delle Regole con nota Oss.04 previsto intervento di ristrutturazione edilizia consentendo tramite Piano di Recupero, secondo le norme dell'art.3.5.7, il sopralzo dell'edificio esistente con lo spostamento della linea di gronda con un aumento di volume non superiore ai 40mc.

Osservazione 06: sull'immobile riportato in cartografia nel Piano delle Regole con nota Oss.06, è consentito l'intervento di sopraelevazione limitatamente alla porzione adibita ad autorimessa in quanto assoggettata alla seguente classificazione storico-ambientale: "Edifici senza particolari interesse ambientale e/o contrasto con esso" di cui all'articolo 3.5.4 comma 4 delle presenti NTA. L'intervento sarà da assoggettare a pianificazione attuativa, secondo le modalità definite all'art.3.5.7 delle suddette Norme Tecniche di Attuazione, previo parere dalla commissione paesaggio

3.6 NAF TIPO 2

Sono ambiti di che inizialmente erano Nuclei di Antica Formazione ma che a causa del susseguirsi di trasformazioni e manomissioni hanno completamente perso i caratteri di valore storico e ambientale perdendo anche il valore testimoniale del nucleo urbano originario del sistema antropico comunale. Tali ambiti sono identificati oltre che nelle tavole del PdR anche in specifica tavola.

1. Per gli edifici costruiti o trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945) ed in presenza di sostanziali alterazioni dell'aspetto originario, è ammesso l'intervento di ristrutturazione, eseguito nel rispetto della sagoma preesistente fatte salve modeste modifiche planimetriche all'interno del lotto, finalizzate alla ricomposizione della maglia e alla valorizzazione dell'edificato.
2. È fatto salvo l'obbligo di conservazione dell'impianto morfologico esistente, degli allineamenti sul fronte stradale.
3. Gli interventi di ristrutturazione dell'edificio preesistente possono avvenire con un incremento massimo del 10% della SL fino ad un limite massimo di mq 25.
4. Solo in caso di interventi di ristrutturazione che interessino la totalità dell'edificio è consentito, nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, l'inserimento di nuove solette.
5. L'intervento è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico; l'eventuale aumento di SL è altresì subordinato comunque al mantenimento e alla valorizzazione delle parti storiche dell'edificio eventualmente presenti e, in caso di appartenenza dell'edificio ad un complesso unitario, alla valorizzazione di quest'ultimo, coerentemente con le sue caratteristiche tipologiche e architettoniche.
6. Gli interventi di ristrutturazione che interessano una SL superiore a mq 300 si attueranno mediante piano di recupero, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.
7. L'intervento di ristrutturazione dovrà in ogni caso essere rispettoso degli eventuali elementi originari residui, nonché del contesto architettonico e paesistico dell'intervento.
8. Negli spazi aperti pertinenziali interni agli edifici è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della Legge 122/89 con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere l'accessibilità carrabile alle autorimesse mediante sistemi meccanizzati (escludendo la presenza di rampe).

Le destinazioni d'uso ammesse sono le medesime previste per i NAF.

Per gli interventi nell'ambito NAF TIPO 2 occorrerà presentare, oltre a quanto già stabilito nel Regolamento Edilizio la seguente documentazione:

- rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali;

- documentazione fotografica dei particolari più significativi dello stato di fatto esterno, interno;
- rilievi e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali,
- pavimenti, rivestimenti, ecc.).

3.6.1 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: SL esistente
2. Indice di copertura (IC) massimo: esistente
3. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: esistente
5. Distanza dai fabbricati (DF): esistente
6. Distanza dai confini (DC): esistente
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione:
 - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7.

3.6.2 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Per le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme e da quando previsto dall'art.3.6 comma 6 delle presenti norme;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art.1.11.1 e 1.11.2.;
 - salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi sono assoggettati al parere positivo della commissione del Paesaggio.

Disposizioni particolari:

Osservazione 30: sui lotti riportati in cartografia nel Piano delle Regole con nota Oss.30 previsto intervento di realizzazione di un portico aperto (SNR) antistante l'immobile di pertinenza da realizzarsi secondo le modalità di cui all'art.3.6.2 delle presenti norme previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

3.7 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (R1, R2, R3, R4)

Gli ambiti R1, R2, R3, R4 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968. Gli ambiti R1 e R2 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

3.7.1 DESTINAZIONI D'USO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art.1.7 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.7.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art.1.7 delle presenti norme sono:

- direzionale e attività terziarie (1.7.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (1.7.3.2) fino a 500 mq di SV
 - attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (1.7.3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere e non alberghiere L.R. 27/2015 (1.7.4.1)
 - artigianato di servizio alla residenza 1.7.5.1)
 - parcheggi privati (1.7.8.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8.2)
 - case funerarie (1.7.8.3)
 - attività vitivinicole, enoturistiche e agrituristiche esistenti alla data di approvazione delle presenti norme.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art.1.7 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.7.2 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 35%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
3. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
4. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8
5. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7

3.7.3 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 250 mq che non comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, ai sensi della legislazione vigente in materia;
 - gli interventi relativi ad una SL compresa tra 250 mq e 1.200 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
 - gli interventi relativi ad una SL inferiore a 1.200 mq che comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art.1.11.1;
 - gli interventi relativi ad una SL superiore a 1.200 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.
2. Sono fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8.

3.8 R1 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Sono le parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.

3.8.1 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,50 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL esistente (purché legittima) alla data della approvazione della presente variante generale. L'incremento nei lotti saturi deve comunque rispettare la soglia massima definita in 25,00 mq e non sarà ammesso per i lotti saturi aventi $IF \geq 0,60$ mq/mq.

3.8.2 LL LOTTI LIBERI DA EDIFICARE

1. Sono lotti non edificati e collocati in prossimità (o interni) al tessuto urbano consolidato con vocazione prevalentemente residenziale. L'inserimento di tali ambiti nel contesto edilizio residenziale determina previsioni attuative finalizzate al completamento del tessuto urbano attraverso l'edificazione di edifici residenziali aventi tipologia assonante al contesto immediato (tipologia edilizia singola e/o binata, ovvero tipologia a blocco edilizio isolato).
2. Per l'ambito contrassegnato al numero 1 nelle cartografie del PdR, in deroga all'IF stabilito al presente articolo, la potenzialità edificatoria massima è fissata in 500 mq di SL. Contestualmente alla fase attuativa del progetto di riconversione dell'attuale centro di raccolta rifiuti verrà individuato l'accesso al mappale numero 13 confinante al lato nord con l'ambito 1, il regime di proprietà nonché l'eventuale partecipazione economica alla realizzazione dello stesso.

Indici e Parametri:

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%

Disposizioni Particolari.

Osservazione 17: sui lotti identificati nella cartografia del Piano delle Regole con nota Oss.17:

INDICI E PARAMETRI:

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m. Compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita nei seguenti casi: costruzione di manufatti tecnici necessari per il rispetto di norme vigenti o documentate esigenze connesse allo svolgimento dell'attività.
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%

5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art.1.4.6
6. Distanza dai confini (DC): pari alla metà dell'altezza dell'edificio ($D_c=h/2$) e mai inferiore a 5,00m;
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7.

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art.1.11.1 e 1.11.2

3.9 R2 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO COSTITUENTI OCCLUSIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

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

Nella presente tipologia rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per scelte architettoniche impiegate singolarmente. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 della LR 12/05 e s. m. e i. (in assenza di vincolo paesaggistico).

3.9.1 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0.40 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL esistente (purché legittima) alla data dell'approvazione della presente variante generale. L'incremento nei lotti saturi deve comunque rispettare la soglia massima definita in 25,00 mq e non sarà ammesso per i lotti saturi aventi $IF \geq 0,60$ mq/mq alla data della approvazione della presente variante generale.

3.9.2 LL LOTTI LIBERI DA EDIFICARE

Sono lotti non edificati e collocati in prossimità (o interni) al tessuto urbano consolidato con vocazione prevalentemente residenziale. L'inserimento di tali ambiti nel contesto edilizio residenziale determina previsioni attuative finalizzate al completamento del tessuto urbano attraverso l'edificazione di edifici residenziali aventi tipologia assonante al contesto immediato (tipologia edilizia singola e/o binata, ovvero tipologia a blocco edilizio isolato).

Indici e Parametri:

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m
3. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%

3.10 R3 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON I NUCLEI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA

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

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

3.10.1 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,40 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m.
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 5% della SL esistente alla data della approvazione della presente variante generale. L'incremento nei lotti saturi deve comunque rispettare la soglia massima definita in 25,00 mq e non sarà ammesso per i lotti saturi aventi $IF \geq 0,60$ mq/mq alla data della approvazione della presente variante generale.

3.11 R4 - AMBITI RESIDENZIALI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate. In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2 relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.
4. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'art. 1.9.1 delle presenti norme.

3.11.1 INDICI E PARAMETRI

Gli indici e parametri sono definiti:

- dalla convenzione urbanistica se in corso di validità;

- dagli indici e parametri previsti per gli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica R3 (art. 3.10.1) in caso di piani attuativi le cui opere di urbanizzazione risultino collaudate la cui convenzione urbanistica risulti scaduta.

3.12 P1 - AMBITI PRODUTTIVI

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.

3.12.1 DESTINAZIONI D'USO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:

- attività commerciali - commercio all'ingrosso (1.7.3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
- artigianato di servizio alla residenza (1.7.5.1)
- artigianato e industria (1.7.5.2)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:

- direzionale e attività terziarie (1.7.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
- attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
- attività commerciali - distributori di carburante (1.7.3.8)
- attività commerciali - attività di vendita telematica (1.7.3.10)
- parcheggi privati (1.7.8.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8.2)
- case funerarie (1.7.8.3)

3. Per le attività produttive 1.7.5.2 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SL residenziale di 150 mq per ogni attività. Gli stessi dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 1.7 delle presenti norme.

5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.12.2 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 14,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%

5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7.

3.12.3 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.

Disposizioni particolari.

Osservazione 19: sull'immobile indicato nella cartografia del Piano delle Regole indicato con la nota Oss19 è concesso un rapporto di copertura fondiaria pari a 0,70mq/mq, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri previsti dalla presente norma di piano. In tale ambito non viene prescritto il rapporto di verde profondo trattandosi di edificazione esistente e non di nuova costruzione.

3.13 P2 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DA EDIFICARE

1. Il PdR individua in tali ambiti i lotti liberi non ancora edificati interni al tessuto consolidato produttivo da destinare prevalentemente all'insediamento di attività industriali e artigianali per lo sviluppo locale del sistema secondario.

3.13.1 DESTINAZIONI D'USO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art.1.7 delle presenti norme sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (1.7.3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (1.7.5.1)
 - artigianato e industria (1.7.5.2)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art.1.7 delle presenti norme sono:
 - direzionale e attività terziarie (1.7.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (1.7.3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (1.7.3.10)
 - parcheggi privati (1.7.8.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8.2)
 - case funerarie (1.7.8.3)
3. Per le attività produttive 1.7.5.2 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 150 mq per ogni attività. Gli stessi dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 1.7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.13.2 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 14,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7

3.13.3 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.

3.14 P3 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento in variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate. In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2. relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a congruaggio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.
4. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'art. 1.9.1 delle presenti norme.

3.14.1 DESTINAZIONI D'USO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:
 - attività commerciali - commercio all'ingrosso (1.7.3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
 - artigianato di servizio alla residenza (1.7.5.1)
 - artigianato e industria (1.7.5.2)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:
 - direzionale e attività terziarie (1.7.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
 - attività commerciali - distributori di carburante (1.7.3.8)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (1.7.3.10)
 - parcheggi privati (1.7.8.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8.2)
 - case funerarie (1.7.8.3)

3. Per le attività produttive 1.7.5.2 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art.1.7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.14.2 INDICI E PARAMETRI

Gli indici e parametri sono definiti:

- dalla convenzione urbanistica se in corso di validità;
- dagli indici e parametri previsti per gli ambiti produttivi P1 (art. 3.12.2) in caso di piani attuativi le cui opere di urbanizzazione risultino collaudate la cui convenzione urbanistica risulti scaduta.

3.14.3 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2 .

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.

3.15 C1 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/DIREZIONALE

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

Gli ambiti C1 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:

- direzionale e attività terziarie (1.7.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
- attività commerciali - medie strutture di vendita (1.7.3.2)
- attività commerciali - centro commerciale (1.7.3.4)
- attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
- attività commerciali - distributori di carburante (1.7.3.8)
- attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (1.7.3.9)
- strutture ricettive alberghiere (1.7.4.1)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:

- residenze (1.7.1)
- attività commerciali - commercio all'ingrosso (1.7.3.6) fino ad un massimo di 1500mq di SV
- attività commerciali - attività di vendita telematica (1.7.3.10)
- artigianato di servizio alla residenza (1.7.5.1)
- parcheggi privati (1.7.8.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8.2)
- case funerarie (1.7.8.3)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 1.7 delle presenti norme.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.15.1 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,20 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7

3.15.2 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;

- gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 1.7.3.2), strutture ricettive alberghiere (destinazione 1.7.4.1) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 1.8 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2

3.16 AS - AMBITI STRATEGICI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti in un tessuto urbano interessato da preesistenze residenziali o agricola.

La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la volontà di riconversione in ambiti strategici di riqualificazione urbana con prevalente destinazione residenziale.

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

3.16.1 AS1 EX FORNACE "SILONE"

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 1.7 per i differenti ambiti le seguenti:

- residenze (1.7.1)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art.1.7 delle presenti norme sono:

- direzionale e attività terziarie (1.7.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
- attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
- artigianato di servizio (1.7.5.1)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art.1.7 delle presenti norme.

3.16.1.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,40mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 25%
3. Altezza dell'edificio massima: 6,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 35%

5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7
8. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
9. Nella convenzione dovranno essere determinate le quote di standards di qualità aggiuntiva.

3.16.1.2 Modalità di intervento

1. piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1. e 1.11.2.

3.16.2 AS2 EX FORNACE "DANESI"

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art. 1.7 per i differenti ambiti le seguenti:
 - residenze (1.7.1)
 - Attrezzature private di interesse pubblico (1.7.8.2)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:
 - direzionale e attività terziarie (1.7.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita fino a 1500 mq di SV (1.7.3.2)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)
 - strutture turistiche (1.7.4)
 - artigianato di servizio (1.7.5.1)
 - attività agricola per le aree ricomprese nel perimetro del parco del Montenetto.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 1.7 delle presenti norme.

3.16.2.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità territoriale (escludendo le aree rientranti nel perimetro del Parco Montenetto) (IF) massimo: 0,50mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 25%
3. Altezza dell'edificio massima: 6,50 m incrementabili a m 9.00 per le attrezzature private di interesse pubblico e commerciali
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 50%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8

7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7
8. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
9. Nella convenzione dovranno essere determinate le quote di standards di qualità aggiuntiva.

3.16.2.2 Modalità di intervento

1. Piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 1.11.1 e 1.11.2.

3.16.2.3 Prescrizioni particolari

1. Il piano attuativo dovrà prevedere lungo il fronte prospiciente la via G. Garibaldi una fascia verde di mitigazione della profondità di metri 20, fatti salvo gli accessi all'area.

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

Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale.

La presenza di funzioni preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la necessità di riconversione in ambiti ad edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana.

Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione.

Altresì, trattasi di ambiti territoriali a destinazione mista con forma disorganizzata la cui riqualificazione ha come obiettivo la sostituzione/recupero degli edifici preesistenti attraverso un progetto, anche unitario, in grado di caratterizzare luoghi non necessariamente di pregio storico, ambientale o formale, ma d'importanza considerevole in relazione ad una localizzazione ad elevata percorrenza o di accesso alla città urbana.

1. Gli interventi di riqualificazione potranno essere assentiti convenzionando le singole unità minime d'intervento ovvero gruppi d'unità minime d'intervento eventualmente individuate nelle tavole grafiche del PdR.
2. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n.152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.

3.17.1 DESTINAZIONI D'USO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'art.1.7 delle presenti norme sono:

- residenze (1.7.1)
- direzionale e attività terziarie (1.7.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (1.7.3.1)
- attività commerciali - pubblici esercizi (1.7.3.7)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:

- artigianato di servizio alla residenza (1.7.5.1)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 1.7 delle presenti norme.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.17.2 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: esistente (se legittimo) + 10%
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: - 5,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7

3.17.3 MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi se superiori ai mq 250 di SL dovranno essere attuati mediante Piano di Recupero con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di interesse generale indotti (art. 1.11.1).

3.18 DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

3.18.1 DISPOSIZIONI GENERALI DI LOCALIZZAZIONE

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B) e comma 2 della L.R. 6/2010, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
3. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della L.R. 02/2010, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della L.R. 02/2010, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della L.R. 02/2010 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal R.R. 7/2006 contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.

4. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 kW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
5. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non può superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
6. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituente occlusione dei nuclei di antica formazione, ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei a rilevanza ambientale e paesistica; verde urbano di salvaguardia, aree di salvaguardia; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
7. Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal R.R. 7/2006 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e ss.mm.ii. e dal Codice della strada.
8. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della Strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 7 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
9. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.
10. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.

3.18.2 INDICI E PARAMETRI

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo 0,05 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 20%
3. Altezza dell'edificio massima: 8,00 m
4. Distanza dai fabbricati (DF): non inferiore a 10,00 m
5. Distanza dai confini (DC): non inferiore a 5,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).

3.19 VUS VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA

Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza ed emergenza ambientale e paesistica. Si tratta altresì di episodi residenziali isolati o aggregati dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione.

Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso del suolo.

2. Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (e, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. Il mantenimento degli ambiti deve prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 30,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto devono essere di tipo autoctono.
4. Eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
5. Al fine di favorire la promozione e l'incremento degli spazi verdi urbani e di aree verdi attorno alle conurbazioni, si richiama espressamente quanto contenuto nella Legge n. 13 del 2010 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

3.20 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI EXTRAURBANI

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano nell'ambito delle Aree Agricole (AA), Aree Agricole di Salvaguardia (AAS), Aree di Mitigazione/Protezione del Montenetto (AM) Aree Agricole e di Valore Paesaggistico-Ambientale, Aree di Recupero Ambientale (AR) e Aree di Mitigazione e Salvaguardia Fluviale e Perifluviale di cui ai successivi articoli.
2. Per la destinazione d'uso degli immobili negli ambiti di cui al precedente comma 1 (e negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica) fa fede l'accatastamento alla data d'adozione delle presenti norme.
3. Per gli ambiti di cui al precedente comma 1 gli interventi previsti dagli specifici articoli di norma sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati.
4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno del perimetro del Parco Monte Netto valgono le norme del PTCP del Parco delle singole specifiche aree

5. Per gli accessori extra-agricoli (preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme negli ambiti di cui al comma 1 e titolati come disposto dal precedente comma 3) è consentito esclusivamente il mantenimento dei valori stereometrici preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme, salvo progetti di contesto paesistico finalizzati alla riqualificazione degli stessi o loro trasferimento, anche con accorpamento all'edificio principale.
6. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche degli ambiti di cui al comma 1, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
7. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli specifici. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.
8. Per le aree ricomprese nel perimetro del Parco del Montenetto pareri, autorizzazioni e concessioni d'uso sono sottoposti a parere obbligatorio dell'Ente Gestore, nei termini previsti dall'art. 21, comma 6, della L.R. 86/1983, gli atti ed i provvedimenti per i quali le leggi nazionali e regionali lo prevedano.
9. Per gli interventi all'interno delle aree ricomprese nel perimetro del Parco del Montenetto prevalgono, qualora in contrasto con le presenti norme, le disposizioni contenute nel PTC del Parco del Montenetto vigenti al momento di presentazione della pratica.
10. Per le seguenti destinazioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme:
 - attività turistiche-ricettive non alberghiere;
 - attività turistiche-ricettive alberghiere;
 - enoturistiche, agrituristiche e legate alla ristorazione;

il volume urbanistico coincide col volume geometrico del fabbricato (SL per altezza del fabbricato).

3.20.1 DISTANZA DA ALTRI AMBITI TERRITORIALI

		Case isolate di terzi	Abitazioni degli addetti all'azienda agricola	Zone edificabili da P.G.T. a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
1.7.7.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
1.7.7.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
1.7.7.3.3	allevamenti zootecnici oltre limiti stabulazione art.1.7.7.3.2	100 m	20 m	500 m
1.7.7.3.4	allevamenti cani e pensioni	50 m	20 m	200 m
1.7.7.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

1. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.
2. Per gli allevamenti esistenti sono ammessi ampliamenti soltanto nel rispetto delle distanze fissate per i nuovi allevamenti in relazione all'aumento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi.
3. Per quanto attiene a concimaie, vasche e lagune per la raccolta di deiezioni animali si rinvia espressamente a quanto previsto dal titolo III, capitolo 10, punto 3.10.4 del Regolamento Locale d'Igiene.

3.20.2 RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

1. Sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse in muratura (o altro materiale simile).
2. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno ammesse recinzioni alle aree di stretta pertinenza in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m.
3. La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in legno tondi (di altezza non superiore a 1,20 m) collegati da fili di ferro e/o rete metallica.
4. Le recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto dovranno essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al P.G.T.).
5. Con riferimento ai precedenti commi del presente punto, saranno ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente. Soluzioni diverse potranno comunque essere autorizzate successivamente ad un parere positivo della Commissione del paesaggio.
6. Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, dovrà essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada.
7. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto è da intendersi quale media geometrica.

Per le zone interne al perimetro del Parco Montenetto vedere art. 34 NTA del PTCP del Parco.

Per le restanti zone urbanistiche vedere Regolamento Edilizio.

3.20.3 CASCINE DI CARATTERE STORICO

1. Le caschine di carattere storico comprendono strutture insediative, immobili e relative pertinenze che hanno evidenti qualità e particolari pregi sotto il profilo storico-culturale, architettonico ed ambientale. Esse costituiscono nuclei connotativi dell'organizzazione del sistema insediativo rurale e realizzano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere. Esse sono individuate nella Tav. "Articolazione territoriale".
2. Per le caschine di carattere storico si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - a) destinazioni ammesse:
 - residenza;
 - residenza agricola;
 - attività del settore terziario;
 - attività turistiche-ricettive non alberghiere;
 - attività turistiche-ricettive alberghiere;

- attività enoturistiche;
 - attività di ristorazione;
 - attività agricole;
 - attività zootecniche di tipo familiare;
 - attività private di interesse pubblico (ambulatori, cliniche veterinarie, spazi espositivi, scuole private, ecc);
 - servizi pubblici.
- b) modalità d'intervento ammesse:
- manutenzione straordinaria;
 - restauro-risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione per i fabbricati di origine storica;
 - demolizione e ricostruzione per i fabbricati recenti privi di origine storica;
 - nuova costruzione/ampliamento nei casi specifici ammessi dal PTC o dai P.G.T.;
 - cambi di destinazione d'uso con e senza opere per l'insediamento delle destinazioni specificate alla precedente lettera a).

3. Gli interventi in tale zona sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) deve essere preservato l'impianto originario delle cascine e consentirne, per quanto possibile, la leggibilità;
- b) vanno preservate le visuali e le relazioni verso il Monte Netto e la pianura, in particolare il grande viale alberato di collegamento tra la cascina Colombaie e la pianura;
- c) le coperture sono da realizzare in cotto, mantenendo i coppi originari dove ancora presenti o le tegole a forma di coppo anticate;
- d) non è ammessa la realizzazione ex novo di coperture piane, con eccezione dei locali accessori;
- e) le gronde sono da realizzare con materiali tradizionali (quali legno, cotto, materiale lapideo, ecc.); i canali di raccolta e pluviali sono da realizzare in rame;
- f) i serramenti sono da realizzare in legno;
- g) le parti originariamente in muratura di sasso o mattone sono da mantenere a vista;
- h) le tinteggiature esterne devono essere della gamma delle terre;
- i) ad esclusione dei pluviali, le tubazioni e gli impianti in genere devono essere posati preferibilmente sottotraccia quando ciò non pregiudichi la conservazione di murature storiche; dove ciò non fosse in alcun modo possibile gli stessi dovranno essere disposti in modo da non interferire con il disegno di facciata riducendone od obliterandone la leggibilità;
- l) il tamponamento di portici e logge è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata; in tali casi è consentito anche l'utilizzo di murature per i soli tamponamenti interni di portici e logge, fatti salvi i diritti di terzi;
- m) il tamponamento in muratura dei fienili è ammesso qualora esistano volumi al piano terra ai quali allinearsi planimetricamente e solo quando sia possibile mantenere una parte del fabbricato a portico e loggia;
- n) le corti e gli spazi scoperti che costituiscono pertinenza diretta del complesso edilizio, anche se privati, non possono essere occupati in alcun modo da nuovi manufatti edilizi o da nuovi edifici, tranne i casi in cui sono ammessi ampliamenti, mentre devono essere sistemati a verde o pavimentati con materiali adeguati ai caratteri storici del sito quali:

- pietra naturale o ricostruita simile a quella riscontrabile negli edifici affini;
- terra battuta;
- acciottolato;
- ghiaietto;
- stabilizzati naturali;

o) l'installazione di antenne paraboliche è ammessa soltanto in copertura su falde non visibili dai percorsi fruibili dal pubblico; nel caso di edifici composti da più abitazioni l'impianto deve essere centralizzato;

p) è vietato installare sulle facciate apparecchiature di qualsiasi tipo che comportino una alterazione del prospetto dell'edificio;

q) l'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche prescritte dalla normativa antincendio, è ammessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti;

r) tende, insegne, scritte pubblicitarie visibili dai percorsi fruibili dal pubblico devono essere coerenti con il disegno di facciata e in assonanza con l'architettura dell'edificio, senza introdurre elementi distorsivi della composizione architettonica e del disegno di facciata; le insegne e le scritte pubblicitarie possono essere del tipo a bandiera se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni.

3.21 AA AREE AGRICOLE

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

3.21.1 DESTINAZIONI D'USO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse sono quelle di cui all'art. 1.7.7 AGRICOLE delle presenti norme.

2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'art. 1.7 delle presenti norme sono:

- residenze (1.7.1) previo cambio destinazione d'uso;
- Produttive extra agricole in aree agricole (1.7.5.3).

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 1.7 delle presenti norme.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.21.2 INDICI E PARAMETRI

Per le destinazioni d'uso principali ammesse:

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,03 mc/mq per le residenze agricole
2. Indice di copertura (IC):
 - per destinazioni 1.7.7.1- 1.7.7.3 – 1.7.7.6 – 1.7.7.7: 10%;
 - per destinazioni 1.7.7.1: per le sole aziende orto-floro-vivaistiche: 20%
 - per destinazioni 1.7.7.2: 40%

3. Altezza dell'edificio:
 - per silos e impianti tecnologici: 10,00 m;
 - per gli altri edifici: 7,50 m
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 1.4.6
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 1.4.8
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione:
 - 10,00 m, ai sensi dell'art. 1.4.7

3.21.3 MODALITÀ DI INTERVENTO

Sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione o sopraelevazione nel rispetto delle dimensioni preesistenti. In caso di sopraelevazione sono consentiti quindi gli allineamenti di quota. Vista la valenza paesaggistica della zona urbanistica in oggetto si rimanda ogni tipo di intervento al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

3.22 AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesaggistico ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico.

1. Comprendono le aree caratterizzate dalla prevalenza di forme dell'utilizzazione del suolo con specifiche finalità di produzione agricola periurbana.
2. Nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II, Titolo III, della L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammessa la realizzazione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture connesse alla conduzione del fondo, alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari. Tali interventi devono essere realizzati con la massima cura per l'inserimento nel paesaggio e utilizzando materiali e forme proprie della tradizione costruttiva locale. I rapporti di copertura massimi applicabili sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. 12/05.
3. In tale zona sono ammessi l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, il mantenimento degli allevamenti zootecnici esistenti e la realizzazione di allevamenti a scopo familiare.
4. Sono consentiti tutti gli interventi di adeguamento alla normativa esistente o sopravveniente finalizzati alla conduzione ottimale degli allevamenti. Tali interventi dovranno anche conseguire un miglioramento dell'inserimento ambientale delle strutture con riferimento a materiali, colori, quinte verdi, pendenze delle falde di copertura. Il progetto dovrà prevedere, ove possibile, mitigazioni ambientali con siepi e piante d'alto fusto lungo tutto il perimetro dell'area di intervento.
5. Per documentate esigenze abitative che non possono essere soddisfatte con l'edificato esistente è ammesso, per gli edifici residenziali esistenti alla data della entrata in vigore della Legge istitutiva del Parco, l'ampliamento una tantum in aderenza pari al 20% della superficie coperta esistente. Nel caso di situazioni di degrado paesaggistico degli edifici esistenti, l'ampliamento è subordinato al miglioramento delle situazioni di degrado; per i soli edifici privi di autorimesse pertinenziali sono inoltre ammessi pergolati per il ricovero degli automezzi nel rapporto massimo di 1 m²/10 m³, da realizzare in aderenza o immediata prossimità ai fabbricati principali, con struttura in legno e copertura con elementi vegetali.

6. In caso di saturazione dei rapporti di copertura massimi previsti al comma 2, per documentate esigenze di conduzione dei fondi che non possono essere soddisfatte con l'edificio esistente è ammesso, per le strutture connesse alla conduzione del fondo esistenti alla data della entrata in vigore della Legge istitutiva del Parco, l'ampliamento una tantum in aderenza pari al 10% della SLP e della superficie coperta esistente.

7. Sono vietate nuove attività zootecniche che prevedano la costruzione di manufatti fissi, di tutte le categorie, e la realizzazione di nuove serre e/o serre mobili stagionali e temporanee di cui all'art. 62, comma 1 ter della L.R. 12/05 ed alla D.G.R. 7117/2017 per l'attività orto- florovivaistica.

8. È ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica agraria e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

3.23 AM - AREE DI MITIGAZIONE/PROTEZIONE DEL MONTENETTO

Con le Aree di mitigazione ambientale e paesistica il piano individua lembi del territorio, solitamente in ambito extraurbano, che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale del Parco del Montenetto.

1. Si tratta di due sub-zone agricole poste a nord e sud delle pendici del Monte Netto. Il carattere di transizione si esprime sia nella necessità di limitare il costruito all'esistente, che di mantenere sgombre le visuali verso il Monte, pur mantenendo la funzionalità della produzione agricola in atto.

2. Per l'eventuale impianto di nuovo vigneto è previsto il mantenimento di una distanza di 20m dalle aree residenziali esistenti o come tali azionate dagli strumenti urbanistici generali comunali.

3. Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici finalizzati alle attività zootecniche e di serre e/o tunnel freddi anche temporanei per le attività orto-florovivaistiche.

4. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

5. Per documentate esigenze abitative che non possono essere soddisfatte con l'edificio esistente è ammesso, per gli edifici residenziali esistenti alla data della entrata in vigore della Legge istitutiva del Parco, l'ampliamento una tantum in aderenza pari al 20% della superficie coperta esistente. Nel caso di situazioni di degrado paesaggistico degli edifici esistenti, l'ampliamento è subordinato al miglioramento delle situazioni di degrado; per i soli edifici privi di autorimesse pertinenziali sono inoltre ammessi pergolati per il ricovero degli automezzi nel rapporto massimo di 1m²/10 m³, da realizzare in aderenza o immediata prossimità ai fabbricati principali, con struttura in legno e copertura con elementi vegetali.

6. Per documentate esigenze di conduzione dei fondi che non possono essere soddisfatte con l'edificio esistente è ammesso, per le strutture connesse alla conduzione del fondo esistenti alla data della entrata in vigore della Legge istitutiva del Parco, l'ampliamento una tantum in aderenza pari al 10% della superficie coperta esistente.

7. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati con la massima cura per l'inserimento nel paesaggio e utilizzando materiali e forme proprie della tradizione costruttiva locale. Dovranno essere mantenute sgombre le visuali dalla pianura verso il Monte Netto.

8. Per le eventuali nuove cantine, che potranno essere realizzate solo nei limiti di cui al comma 6, dovranno essere realizzate per 2/3 del volume in interrato. I volumi fuori terra non dovranno superare i 5 m di altezza su un solo piano, con l'eccezione di impianti tecnologici la cui necessità andrà adeguatamente documentata,

fatta salva la verifica della fattibilità tecnica dell'interramento che costituisce il riferimento per eventuale deroga; l'obbligo di realizzazione in interrato non si applica nei casi di ampliamento delle cantine esistenti alla data della entrata in vigore della Legge istitutiva del Parco.

9. È ammesso il mantenimento delle attività zootecniche esistenti e la realizzazione di allevamenti a scopo familiare. Sono quindi consentiti tutti gli interventi di adeguamento alla normativa esistente o sopravveniente finalizzati alla conduzione ottimale dell'allevamento stesso, in aderenza al costruito. Tali interventi dovranno anche conseguire un miglioramento dell'inserimento ambientale delle strutture con riferimento a materiali, colori, quinte verdi, pendenze delle falde di copertura, con altezze max di 6 metri al colmo.

10. È ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica agraria e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

3.24 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Comprende le aree del comparto vitivinicolo proprie della coltura professionale. In tale zona è ammessa l'utilizzazione agricola del suolo, prioritariamente destinata alla viticoltura.

2. Esclusivamente per le aziende vitivinicole, con una superficie aziendale minima di 5 ettari di proprietà, sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività vitivinicole.

3. Per l'impianto di nuovo vigneto è previsto: il mantenimento di una distanza del tirante che sostiene l'impianto di: 10 m dalle aree residenziali esistenti o come tali azionate dagli strumenti urbanistici generali comunali; 4 m dalle capezzagne.

4. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 2 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

5. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,01 m³ /m² e comunque non oltre 500 m³ complessivi.

6. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 2, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 3% dell'intera superficie aziendale.

7. Per l'edificazione di cui al comma 2, nel computo delle aree, ai sensi dell'articolo 59 della L.R. 12/2005 concorrono quelle site all'interno del Parco in cui le superfici coltivate a vite siano uguali o superiori all'80%.

8. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

9. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati con la massima cura per l'inserimento nel paesaggio e utilizzando materiali e forme proprie della tradizione costruttiva locale.

10. Le nuove cantine dovranno essere realizzate per un minimo di 2/3 della superficie coperta in interrato, con l'eccezione di impianti tecnologici, con altezza massima di 5 metri, la cui necessità, per essere autorizzata, andrà adeguatamente documentata. In tale computo devono essere considerati tutti gli spazi di stoccaggio, lavorazione, accoglienza della clientela, degustazione ed esposizione/vendita del prodotto finito, fatta salva la verifica della fattibilità tecnica dell'interramento che costituisce il riferimento per eventuale deroga; l'obbligo

di realizzazione in interrato non si applica nei casi di ampliamento delle cantine esistenti alla data della entrata in vigore della Legge istitutiva del Parco.

11. È ammesso il solo mantenimento delle attività zootecniche esistenti, nonché la realizzazione di allevamenti a scopo familiare. Sono quindi consentiti tutti gli interventi di adeguamento alla normativa esistente o sopravveniente finalizzati alla conduzione ottimale degli allevamenti stessi. Tali interventi dovranno anche conseguire un miglioramento dell'inserimento ambientale delle strutture con riferimento a materiali, altezze (max 6 m al colmo), colori, quinte verdi, pendenze delle falde di copertura. Il progetto dovrà essere corredato da studio paesistico d'insieme ai sensi della D.lgs. 42/2004 s.m.i. e dovrà prevedere, ove possibile, mitigazioni ambientali con siepi e piante d'alto fusto lungo tutto il perimetro dell'area di intervento.

12. Nelle aree non asservite all'edificabilità relativa alle aziende agricole (di cui al c. 7), al solo fine della conduzione agricola-famigliare del fondo finalizzata al mantenimento o sviluppo delle colture viticole esistenti, è ammessa la realizzazione di rustici agricoli per ricovero attrezzi con una altezza media interna non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a:

- 12,00 mq con una superficie di pertinenza compresa tra 2.000 mq e 3.000 mq;
- 18,00 mq con una superficie di pertinenza di almeno 3.000 mq;
- distanza dalle strade non inferiore a metri 10;
- distanza da altri fabbricati non inferiore a metri 20;
- distanza dai confini non inferiore a metri 10.

13. Nella superficie coperta ammessa sono incluse le superfici esistenti alla data di approvazione del PTC (30 maggio 2014). Per la realizzazione di tali manufatti il titolo abilitativo può essere rilasciato anche ai sensi dell'articolo 62 della LR 12/05 e s. m. e i. Tali strutture devono essere realizzate in numero massimo di una unità per ogni proprietà catastale, in legno, muratura intonacata o laterizio a vista, copertura a due falde in coppi, serramenti in legno. Non sono ammesse opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi. In qualsiasi caso di intervento ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/05, i ricoveri attrezzi esistenti alla data di approvazione del PTC (30 maggio 2014) non conformi alle caratteristiche tipologiche sopracitate dovranno essere adeguati.

14. È ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica agraria e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

15. Per documentate esigenze abitative che non possono essere soddisfatte con l'edificato esistente è ammesso, per gli edifici residenziali esistenti alla data della entrata in vigore della Legge istitutiva del Parco, l'ampliamento a tantum in aderenza pari al 20% della superficie coperta esistente. Nel caso di situazioni di degrado paesaggistico degli edifici esistenti, l'ampliamento è subordinato al miglioramento delle situazioni di degrado; per i soli edifici privi di autorimesse pertinenziali sono inoltre ammessi pergolati per il ricovero degli automezzi nel rapporto massimo di 1m²/10 m³, da realizzare in aderenza o immediata prossimità ai fabbricati principali, con struttura in legno e copertura con elementi vegetali.

16. Per le attività sportive e/o di maneggio esistenti alla data di approvazione del PTC, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti con un rapporto di copertura massimo pari al 40% della superficie coperta esistente e comunque fino ad un massimo di 500 mq.

17. All'interno delle aree di cui al presente articolo, ai sensi del comma 1-bis dell'art.61 della LR 12/2005, è data la possibilità di realizzare, nei limiti dimensionali imposti dalle NTA del PTCP del parco agricolo regionale

del Monte Netto, strutture adibite a ricovero e accoglienza di animali d'affezione, da custodire senza scopo di lucro. La realizzazione di tali strutture, ai sensi del comma 1-bis dell'art.62 della LR12/2005, è ammessa anche in assenza dei requisiti soggettivi di cui all'art.60 del LR 12/2005 ed è soggetta a permesso di costruire convenzionato. Il progetto sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione paesaggio che dovrà verificare il corretto inserimento paesaggistico della struttura e la non interferenza con il sistema delle percorrenze ecosistemiche, mentre l'atto unilaterale d'obbligo dovrà contenere obblighi e garanzie a favore della Pubblica Amministrazione a fronte di successivi interventi ovvero a problematiche oggettive che si potranno palesare. Il permesso di costruire convenzionato dovrà essere accompagnato da specifico atto di vincolo di destinazione d'uso indicato in convenzione riferito sia alla struttura che al fondo agricolo. Si precisa che il numero massimo di capi da ricoverare per ogni specie dovrà essere calcolato, tenendo conto del rispetto del benessere animale, ma entro i limiti dimensionali imposti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco per la realizzazione delle strutture. I manufatti realizzati dovranno rispettare le seguenti distanze minime da garantire:

- 200m da zone edificabili con destinazione residenziale, terziaria o a servizi.
- 50m da case isolate.

3.25 AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

Sono aree caratterizzate da una complessiva fragilità ambientale in ragione della presenza di un'attività estrattiva di cava, una discarica controllata in fase post-operativa, dalla predominanza di utilizzazioni agricole non pregiate e da vegetazione arborea non adeguata e coerente con le caratteristiche del territorio e del paesaggio.

1. Nelle aree il recupero ambientale e paesistico, persegue le seguenti finalità:
 - a. mantenere in sicurezza le aree caratterizzate da potenziale pericolosità;
 - b. ripristinare l'ecosistema ambientale e i caratteri connotativi del paesaggio agrario;
 - c. orientare la realizzazione di spazi a verde attrezzato per la fruizione sostenibile del Parco.
2. In tale zona è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e il mantenimento dell'attività di allevamento esistente, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica agraria e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.
3. Per le aziende agricole esistenti valgono le norme di cui all'art.3.22 AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA.
4. Per le aree caratterizzate dall'esistenza di impianti vitivinicoli propri della coltura professionale o di pertinenza delle aziende vitivinicole professionali, si applicano le disposizioni di cui alla zona denominata «coltura specializzata a vigneto» art.1.15 delle NTA del Parco del Monenetto.
5. Per il sito contaminato "discarica Raffineria Metalli Capra" presente all'interno della zona, nel Comune di Capriano del Colle, valgono le prescrizioni di cui all'art. 3.5 delle NTA del Parco del Monenetto. Inoltre gli interventi di recupero dovranno essere coordinati con quanto previsto dal piano di ripristino ambientale della discarica (se l'impianto ne è dotato) o, in sua assenza, con gli uffici competenti in materia di autorizzazione rifiuti. Ciò vale anche per la destinazione finale dell'area.

6. Nelle aree non rientranti nella specifica di cui al comma 4 non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti né nuovi edifici residenziali.

7. Al fine di garantire il recupero delle aree degradate, l'Ente Gestore del Parco promuoverà azioni di riqualificazione ambientale che privilegino un assetto finalizzato alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali esistenti.

8. Il recupero delle aree degradate potrà essere attuato, in conformità alla normativa vigente, dall'Ente Gestore, da altre Amministrazioni pubbliche, nonché da privati; nell'ipotesi in cui il recupero sia proposto da un soggetto differente dal Parco, l'intervento è soggetto ad apposita convenzione con l'Ente Gestore, alla quale deve essere allegato il progetto relativo all'intervento medesimo contenente:

- a. una relazione nella quale venga proposta un'analisi dettagliata delle caratteristiche dell'area e delle relative condizioni di degrado ambientale; in particolare dovranno essere evidenziate le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, pedologiche e idrogeologiche del sito, nonché quelle di carattere naturalistico-ambientale, analizzando inoltre eventuali fenomeni di inquinamento del suolo e delle acque;
- b. una valutazione dei rischi connessi al degrado e ai rispettivi fenomeni generatori, nonché le indicazioni progettuali finalizzate al superamento della situazione di degrado e per la bonifica e la sistemazione del sito;
- c. una valutazione del degrado paesaggistico con le indicazioni per il ripristino e l'inserimento paesaggistico ambientale delle opere proposte per la sistemazione;
- d. elaborati grafici, fotografie, indagini ed eventuali relazioni tecniche specifiche, atti a rappresentare in scala adeguata lo stato di fatto e le opere da realizzare.

9. Nel caso in cui la destinazione finale dell'area sia di fruizione ricreativa o turistica ed il soggetto attuatore non sia l'Ente Gestore, il progetto convenzionato di cui al comma precedente, dovrà contenere:

- a. l'ubicazione, l'estensione e l'attrezzatura delle aree a verde e parcheggi;
- b. la localizzazione di tutti gli interventi previsti;
- c. la disposizione e le caratteristiche degli impianti a rete, nonché la connessione alle reti comunali di allontanamento dei reflui e delle acque.

10. L'Ente Gestore potrà individuare ulteriori elementi puntuali di degrado ambientale di particolare criticità e determinare le relative modalità di recupero o compatibilizzazione in coerenza con la destinazione di zona stabilita dal presente PTC e nel rispetto della specifica normativa vigente in materia.

11. Fatto salvo quanto previsto del Piano Cave della Provincia di Brescia, è vietato l'esercizio, l'ampliamento e l'apertura di nuove cave.

3.26 AREE DI MITIGAZIONE E SALVAGUARDIA FLUVIALE E PERIFLUVIALE

Comprende le aree che costituiscono l'ambito dell'ecosistema di riferimento della fascia fluviale del fiume Mella. Il corso d'acqua, affiancato da residui elementi di naturalità, allo stato attuale presenta precarie condizioni di equilibrio ecologico, condizione che rende opportuna una complessiva riqualificazione ambientale. Comprende altresì le aree che vedono la presenza di aste di fontanile e di un significativo reticolo idrico minore, entrambi elementi costitutivi del passaggio dalla pianura irrigua seminativa. Il Parco promuove azioni di salvaguardia di questi fondamentali elementi che costituiscono il supporto alla costruzione di una rete ecologica diffusa di connessione tra il sistema ambientale del Monte Netto e il resto del territorio.

1. Al fine del miglioramento delle caratteristiche qualitative delle acque superficiali, gli scarichi nel fiume o immessi sul suolo e negli strati del sottosuolo, devono rispondere agli obiettivi di qualità disciplinati dal D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152 (Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole).
2. In tale zona, al fine di perseguire l'obiettivo di valorizzazione della potenziale utilizzazione fruitiva sostenibile, sono comunque considerate compatibili con le caratteristiche delle aree le infrastrutture viarie già approvate alla data di adozione delle presenti norme, le attività sportive e ricreative di interesse generale, se compatibili con le finalità del Parco e di limitato consumo di suolo. È comunque vietata la costruzione di nuovi edifici ad eccezione di quanto previsto all'art.3.22 AAS - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA.

3.27 AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Sono le aree nelle quali l'attività di trasformazione del territorio è condizionata dall'esistenza di vincoli e limitazioni derivanti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati al P.G.T. L'effettiva consistenza e individuazione delle aree soggette a limitazioni operata dalla cartografia di piano deve sempre essere verificata rispetto alle disposizioni di origine.
2. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

3.27.1 FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le fasce di rispetto stradale, rappresentate graficamente dalle cartografie di piano in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 "Codice della Strada", possono essere ridefinite a seguito di accertamenti sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale determinata ai sensi del Codice della Strada. La ridefinizione effettuata in base a riscontri oggettivi non comporta la procedura di rettifica o variante al P.G.T.
2. Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Piano Territoriale per la Viabilità Extraurbana e del relativo Regolamento Viario.
3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito dal D.Lgs. 285/1992 e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
4. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata, così come definite dal PTCP, comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile; tali corridoi, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale saranno individuate ai sensi del Codice della Strada.
5. Le aree di pertinenza del raccordo autostradale, da definire sulla base dei relativi limiti catastali, sono da considerare a destinazione infrastrutturale sovraordinata, non rilevando a tal fine la classificazione operata dalla cartografia del piano delle regole (agricola, servizi pubblici, ecc.).

3.27.2 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del P.G.T., non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di P.G.T. o alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del P.G.T.

3.27.3 CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/2000, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- imprese di compostaggio e depuratori.

2. Le fognature, sia pubbliche che private, devono essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.

3. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3.27.4 FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Per la zona di rispetto valgono le prescrizioni secondo la normativa vigente in materia (Delibera 4 febbraio 1977 Comitato Dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento - Criteri, metodologie e norme tecniche

generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 319/1976, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento): per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione; in ogni caso tale larghezza non può essere inferiore ai 100 metri.

2. Nella fase transitoria di realizzazione dell'impianto previsto, le previsioni insediative del P.G.T. ricadenti nella fascia del depuratore esistente possono essere attuate previo parere favorevole dei soggetti competenti in materia sanitaria.

3.27.5 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Le fasce di rispetto possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

3.27.6 ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia di del Documento di Piano e nelle tavole dei vincoli le zone interessate da ritrovamenti archeologici di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico- archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

ART.4. ALLEGATO: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

4.1 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

4.2 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

4.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

4.4 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

4.5 CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

4.6 DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

4.7 SEDIME

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4.8 SUPERFICIE COPERTA (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

4.9 SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

4.10 INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

4.11 INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.12 SUPERFICIE TOTALE (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

4.13 SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

4.14 SUPERFICIE UTILE (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

4.15 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

4.16 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

4.17 SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

4.18 SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

4.19 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

4.20 PIANO FUORI TERRA

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

4.21 PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

4.22 PIANO INTERRATO

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

4.23 SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

4.24 SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

4.25 NUMERO DEI PIANI

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

4.26 ALTEZZA LORDA

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

4.27 ALTEZZA DEL FRONTE

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso in gronda del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane con esclusione dei coronamenti fino ad un'altezza massima pari a 1,20 mt. Le coperture inclinate devono avere pendenza minore o uguale al 35%; con pendenza superiore il riferimento diviene la media di quelli rilevati in colmo e in gronda.

4.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

4.29 ALTEZZA UTILE

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

4.30 DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

4.31 VOLUME TECNICO

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

4.32 EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

4.33 EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

4.34 PERTINENZA

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.

4.35 BALCONE

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

4.36 BALLATOIO

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

4.37 LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Restano ferme le possibilità consentite dalla Legge Regionale 39/2004.

4.38 PENSILINA

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

4.39 PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Restano ferme le possibilità consentite dalla Legge Regionale 39/2004.

4.40 TERRAZZA

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Restano ferme le possibilità consentite dalla Legge Regionale 39/2004.

4.41 TETTOIA

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

4.42 VERANDA

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



4.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

4.44 ALTEZZA URBANISTICA (AU)

Altezza convenzionale definita dal P.G.T. da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

4.45 VOLUME URBANISTICO (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.