REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI SABBIO CHIESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO

A02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA

Planum
Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio
Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel: 0365374499 - web: planumstudio.it
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it
P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE
COMUNE DI SABBIO CHIESE
Via Caduti, 1
25070 Sabbio Chiese (BS)
Tel. 0365 85119
PEC protocollo@pec.comune.sabbio.bs.it
Email segreteria@comune.sabbio.bs.it
P.IVA 00576260988 - C.F. 00735630170

Sindaco: ONORIO LUSCIA
Responsabile Area Tecnica: ENRICO ZANE

CODICE COMMESSA: 187SBC
FASE: 02-ADOZIONE
REVISIONE: 00
DATA: OTTOBRE 2026

A02DP

ai sensi delle vigenti leggi sui diritti d'autore questo documento non può essere copiato o riprodotto senza autorizzazione di Planum Studio Tecnico Associato Cadenelli & Loda

INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI 5
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO 5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO 5
ART. 3 RAPPORTI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE 5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 9
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI 10
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI 16
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE 18
ART. 9 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 20
ART. 10 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI 20
ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 20
ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE 21
ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE 22
ART. 14 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE 24
ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI 24
ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ 25

TITOLO II: NORME DI SETTORE 26
ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI 26
ART. 18 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA 26
ART. 19 NORMATIVA PAESISTICA 26
ART. 20 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI 28
ART. 21 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 28
ART. 22 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE 30

TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO 35
ART. 23 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI 35
ART. 24 NORME GENERALI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO 35
ART. 25 RECINZIONI 36
ART. 26 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 37
ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 38
ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 - Subambito A 41
ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 - Subambito B 44
ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 47
ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4 50
ART. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7 53
ART. 33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9 56
ART. 34 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10 59
ART. 35 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE 62
ART. 36 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 64

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI 69

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS), il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo approvato ai sensi di legge.
6. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

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

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è da considerare come assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ART. 3 RAPPORTI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sul tessuto urbano consolidato, sui nuclei di antica formazione e sulle aree extraurbane, garantendo la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana.

3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi possono comportare modifiche al Documento di Piano.

ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per la lettura delle normative specifiche dei singoli ambiti e per l'elaborazione dei progetti sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.
Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

4.1 Valori e parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio rilevato alla data del 17/03/2017 (adozione variante generale).
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

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 PGT 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 SCOP o SL 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.
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 del 11/04/2008 (prima approvazione PGT) possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.

4.3 Quota del terreno

1. Esclusivamente nei casi di terreno preesistente non orizzontale, ai fini della determinazione del piano naturale di campagna sono ammessi sbancamenti di profondità non superiori a 3,00 m.
2. Ai fini della determinazione del piano naturale di campagna sono ammessi riporti di terra massimi di +1,00 m rispetto al terreno originario, a formazione di piani inclinati con rapporto altezza/base non superiore ad 1/3.
3. 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 piano di riferimento è da utilizzare per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
4. 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.

4.4 AU: Altezza urbanistica (DTU n. 44)

1. L'altezza urbanistica corrisponde all'Altezza lorda (DTU n. 26).

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.

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 intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
   - negli altri ambiti o aree del territorio comunale è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 m.
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 lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al 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.

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 entrambe le seguenti condizioni:
   a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell’art. 4.6;
   b) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
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 PGT 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 PGT, 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 PGT 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. Lungo le strade di competenza provinciale in ambito extraurbano non è consentita la realizzazione di piscine né l’installazione di cabine elettriche caratterizzate da dimensioni superiori a quelle della mera attrezzatura stradale, in conformità a quanto stabilito dal vigente Regolamento Viario Provinciale.

4.8 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)

1. È la distanza minima dell’edificazione dai confini del lotto di proprietà e 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 dai confini di 5,00 m, misurati dai bordi della vasca.
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. 4.6;
   c) sottoscrizione di apposito accordo tra confinanti, fatti salvi diritti di terzi.
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.

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.

2. Ai sensi della DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013, 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.
   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.
3. Ai sensi della DGR n. VIII/5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda.

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI 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.

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

6.1 Destinazioni

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.

6.2 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZIALI

1.1 Residenze

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.).
Sono comprese nella residenza anche le attività professionali del settore terziario quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.
Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 le seguenti strutture ricettive non alberghiere sono assimilate la destinazione urbanistica residenziale:

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

2. DIREZIONALI

2.1 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. Si considerano comprese in questa destinazione d'uso le unità abitative residenziali di servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende terziarie e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

2.2 Agenzie bancarie

Attività terziarie specifiche per la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese.

3. COMMERCIALI

3.1 Esercizi di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. 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.

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.

3.3 Grandi strutture di vendita

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali

1. 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. 13 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.

2. 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 è disciplinata dall'apposito regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 5 del 01/03/2018.

4. TURISTICHE

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.

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.

4.3 Ostelli della gioventù

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

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.

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.

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.

5. PRODUTTIVE

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 e palestre; riparazioni scarpe; restauratori; altre attività similari. Rientrano

dell'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.

5.2 Case funerarie

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell'art. 70bis, L.R. 33/2009 e disciplinate dal R.R. 4/2022, deputate alle funzioni di composizione, vestizione e osservazione delle salme. Sono altresì svolte attività di imbalsamazione, di tanatocosmesi, di custodia e di esposizione del defunto, oltre alle attività di commemorazione e commiato.
Sono comprese nella presente destinazione anche le singole sale del commiato, come definite dall'articolo 67bis della legge regionale.

5.3 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.

5.4 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 5.3, con superficie operativa fino a 3 ettari. 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.

5.5 Produttive extra agricole in aree agricole

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo.

5.6 Depositi a cielo aperto

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

6. AGRICOLE

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Allevamenti zootecnici

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.
Ai sensi del Decreto n. 608 del 04/12/2014 relativo alla modifica del Titolo III del Regolamento locale di Igiene, ai fini della determinazione del rispetto da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

6.3.1 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, ovicaprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

6.3.2 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 ql 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 ql;
c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
g) apiari con più di 5 arnie.

6.3.3 allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6.3.2

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6.3.2".

6.3.4: ricovero di animali d'affezione

Sono le strutture adibite a ricovero di animali d'affezione e si distinguono in canile sanitario, rifugio, oasi felina, struttura zoofila, pensione, allevamento, struttura amatoriale, asilo per cani, altre strutture caratterizzate dalla presenza continuativa di animali d'affezione ad esclusione delle destinazioni 7.3 e 7.4, ai sensi del Regolamento Regionale n. 2 del 13 aprile 2017, art. 13.

6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

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

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 PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
6.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
6.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
6.3.3	allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione	100 m	20 m	500 m
6.3.4	ricovero di animali di affezione	50 m	20 m	200 m
6.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

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

Per case isolate di terzi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. 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.
Per abitazioni degli addetti all'azienda agricola si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola.
Gli apiari devono rispettare le distanze definite dall'art. 896bis del Codice Civile.
Sono fatte eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area.

6.4 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.

6.5 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.).

7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

7.1 Parcheggi privati
Sono parcheggi privati 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.

7.2 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.

7.3 Strutture adibite a ricovero di animali d'affezione

Sono le strutture definite dal Regolamento Regionale n. 2 del 13 aprile 2017, art. 13, ad esclusione delle destinazioni 7.4.

7.4 Allevamenti di animali di affezione e strutture commerciali

Sono le strutture destinate al ricovero e alla riproduzione, a fini commerciali, di cani, gatti ed altri animali d'affezione, nonché alla vendita di animali d'affezione come definite dal Regolamento Regionale n. 2 del 13 aprile 2017, art. 13, commi 6 e 8.

8. 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.

ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. I mutamenti 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 soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. 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.
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 per ferie - art. 23;
   - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
   - foresterie lombarde - art. 27;
   - locande - art. 28;
   - bed & breakfast - art. 29.

7.1 Dotazioni territoriali per i mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti 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. 6:
   - residenziale (1);
   - direzionale (2);
   - commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1);
   - turistica (4);
   - produttiva (5) escluso l'artigianato di servizio (5.1).
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. 6:
   - commerciale Media struttura di vendita (3.2);
   - commerciale Grande struttura di vendita (3.3);
   - commerciale Centri commerciali (3.4)
   - commerciale Parchi commerciali (3.5);
   - commerciale Commercio all'ingrosso (3.6);
   - commerciale Attività di pubblico spettacolo (3.9).
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. 13.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
4. Ai sensi della LR 12/2005, art. 51, nel tessuto urbano consolidato è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di

magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59), ferme restando le disposizioni di cui alla l.r. 6/2010 e alla relativa disciplina attuativa di natura urbanistica, 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), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

5. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 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. 13.2.
6. 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 Convenzionato, come definito al successivo ART. 8.2.
7. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
   a) all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), 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 non può riguardare SL maggiori di 250 mq.
   b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Documento di Piano si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. L'attuazione delle previsioni insediative può avvenire anche parzialmente ed in fasi temporali separate, attraverso la presentazione di un piano attuativo e della relativa convenzione urbanistica inerenti a una parte dell'ambito di trasformazione (unità minima d'intervento – U.M.I.) anche corrispondente ad una sola proprietà. In caso di attuazione parziale il piano attuativo deve essere integrato dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici di interesse generale relativo all'intero ambito di trasformazione. La progettazione delle singole U.M.I. deve essere conforme al disegno urbanistico complessivo definito dal progetto preliminare relativamente all'individuazione planimetrica delle reti tecnologiche dei sottoservizi, della viabilità e degli spazi per servizi pubblici la cui entità deve essere dimensionata proporzionalmente alla potenzialità edificatoria dei singoli mappali. Qualora sia necessario, secondo la cronologia degli interventi nelle U.M.I., i proprietari devono mettere a disposizione dell'A.C. o degli altri soggetti attuatori le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di progetto; in questo caso per la messa a disposizione è necessario che anche il soggetto proprietario sottoscriva il progetto preliminare.
3. Le disposizioni del comma precedente costituiscono determinazione preventiva degli stralci funzionali ai sensi all'art. 12, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
4. 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 PGT 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.

5. In assenza dei titoli di cui al comma 1, gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione possono essere sottoposti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.1 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. 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.
3. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. 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. In caso di attuazione per stralci è necessario redigere un progetto unitario per garantire la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di mitigazione e compensazione ecologica, onde evitare che l'obiettivo di inserimento, anche paesaggistico, delle mitigazioni ecologiche venga frammentato.

8.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

1. 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.
2. 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.
3. 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.

ART. 9 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Gli interventi di trasformazione del territorio e sugli edifici devono rispettare ed attuare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ART. 10 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale deve garantire una quota, da calcolarsi sull'intero edificio, di alloggi aventi superficie utile (SU) non inferiore a 55,00 mq.
2. La quota minima di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, deve essere pari all'70% del numero delle unità abitative previste, mentre il restante 30% può avere dimensioni inferiori.
3. Nel caso in cui, in applicazione delle norme previste ai precedenti commi, la volumetria concessa per le nuove costruzioni residenziali non consenta di raggiungere la superficie minima necessaria per soddisfare alla dimensione minima di un alloggio, tale parametro si intende implicitamente derogabile.
4. In ogni caso la presente norma non si applica:
   a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
   b) per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero d'unità abitative non superiore a tre.

ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Le possibilità di rateizzazione del pagamento del contributo di costruzione sono stabilite con apposito atto dal Comune.
3. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. Per gli ambiti di rigenerazione urbana, come individuati dallo strumento urbanistico comunale, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50%.
5. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con priorità a quelli previsti dallo strumento urbanistico comunale.
6. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:
   a) pari al 40% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;

b) pari al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
c) pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.

Gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune.

7. Si intende interamente richiamata ogni ulteriore riduzione o maggiorazione stabilita dalla normativa sovraordinata

ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE

12.1 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).

12.2 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 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.

ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

13.1 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 definite da disposizioni particolari:

	Destinazione	Dotazione minima	Quota minima di parcheggi su dotazione minima	Quota massima monetizzabile su dotazione minima
a)	residenziale in NAF	9,00 mq/ab	50%	100%
	residenziale	18,00 mq/ab	50%	100%
b)	direzionale	100% SL	50%	100%
c)	commerciale esercizi di vicinato	100% SL	50%	100%
d)	commerciale medie strutture di vendita	150% SL	50%	50%
e)	commerciale grandi strutture di vendita	200% SL	50%	50%
f)	commerciale pubblici esercizi	100% SL	50%	50%
g)	commerciale all'ingrosso	50% SL	100%	0%
h)	commerciale attività di pubblico spettacolo	200% SL	100%	0%
i)	commerciale attività di vendita telematica	50% SL	0%	100%
j)	turistica	100% SL	50%	50%
k)	strutture turistico-ricettive all'aria aperta	5 mq/presenza turistica	100%	50%
l)	produttiva	20% SL	50%	100%

m)	case funerarie	100% SL	50%	50%
n)	attrezzature private di interesse pubblico	100% SL	50%	50%
o)	attrezzature religiose	200% SL	50%	50%

4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere 3.f), 3.j), 3.k) e 3.n) 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. 15 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.

13.2 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.
   Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dal precedente ART. 13.1, espressa in % sulla SL insediabile.
   La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
2. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. 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.
4. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma precedente 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.
5. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:
   - residenza: 20% SL;
   - direzionale: 10% SL;
   - commerciale esercizi di vicinato: 10% SL;
   - commerciale medie strutture di vendita: 50% SL;
   - commerciale grandi strutture di vendita: 100% SL;
   - commerciale pubblici esercizi: 10% SL;
   - commerciale all'ingrosso: 35% SL;
   - turistico: 10% SL;
   - produttivo: 10% SL;

- attrezzature private di interesse pubblico: 20% SL.

ART. 14 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. A tal fine è preferibile l'utilizzo di pavimentazione drenante quali erbablock, terre stabilizzate, ghiaino e altre soluzioni simili offerte dall'evoluzione tecnologica dei materiali.
3. Le aree di sosta private e pubbliche devono essere piantumate in ragione di un albero ogni tre posti auto; 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.

ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, 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. 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 del 17/03/2017 (adozione variante generale) e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 12/2005.
5. 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.

ART. 16 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 PGT, ai sensi degli ARTT. 4.7 e 36.1 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.

TITOLO II: NORME DI SETTORE

ART. 17 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. 4 delle presenti norme.
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64.

ART. 18 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 PGT 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 PGT 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 PGT 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.

ART. 19 NORMATIVA PAESISTICA

19.1 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 T10 - *Carta delle classi finali di 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 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.

19.2 Verifica dell'incidenza dei progetti

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
2. Ove prescritto nel caso di attuazione subordinata a piano attuativo, la verifica del grado di incidenza è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
   a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
   b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante, al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
   c) si devono presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
   d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

19.3 Tutela ambientale e paesistica

1. Le disposizioni di tutela del paesaggio sono dettate all'allegato A02 - *Indirizzi* del Piano Paesistico Comunale parte integrante del Documento di Piano.

19.4 Tutela e sviluppo del verde

1. Gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione e arredo fisso.
3. Le alberature ad alto fusto di essenze autoctone, come definite dallo studio agronomico comunale, aventi un diametro superiore a 0,50 m misurato a 1,00 m da terra devono essere conservate e tutelate. Il Comune può consentire, per motivate ragioni certificate da relazione agronomica a firma di professionista abilitato, l'abbattimento di tali alberature a condizione che siano sostituite con altre essenze autoctone eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi diversi indicati dall'Amministrazione Comunale a favore del raggiungimento degli obiettivi e finalità della REC, esplicitati nell'apposita Relazione, alla quale si rimanda.
   Solo nel caso di accertata necessità e fonte di disagio e pericolo per la pubblica incolumità derivante dai rischi di caduta o in caso di piani di manutenzione promossi dalla protezione civile viene consentito il taglio degli alberi in deroga al presente comma lungo gli argini dei corsi d'acqua senza la messa a dimora di nuove essenze.
4. Il Comune può consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.

5. Il taglio di alberi è sempre ammesso per le coltivazioni arboree produttive.
6. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale devono essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
7. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale di interesse pubblico, alle proprietà interessate possono essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistente, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi stradali.

ART. 20 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. I cromatismi sono desunti dal Piano del colore comunale.

ART. 21 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

21.1 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. 13 delle presenti norme;
   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. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.
4. 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 sulla dotazione di servizi e sulle capacità d'intervento d'integrazione a livello locale.

21.2 Grandi strutture di vendita

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

21.3 Centri di telefonia in sede fissa

1. L'esercizio delle attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.

21.4 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 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 100% della SL dell'attività di cui costituiscono pertinenza e comunque fino ad un massimo di 100 mq;
   c) altezza massima pari a 3,00 m;
   d) qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere della Commissione per il Paesaggio comunale.

ART. 22 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

22.1 Indagini di caratterizzazione ambientale

1. Per eventuali aree industriali dismesse 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. 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.

22.2 Gas Radon in ambiente indoor e radiazioni ionizzanti

1. Ogni intervento edilizio deve valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21 dicembre 2011 e del D.L. 101/2020.

22.3 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. 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 del 17/03/2017 (adozione della variante generale) 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.
4. 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.
5. 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 secondo le prescrizioni di cui agli articoli delle presenti norme.
6. 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.

7. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma devono essere di specie autoctona, desunte dagli elaborati dello studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT.
8. 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 del 17/03/2017 (adozione della 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.
9. 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.

22.4 Rete Ecologica

1. Il PGT è integrato dal progetto della Rete Ecologica comunale (REC), che analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati, ne approfondisce i contenuti, rileva le peculiarità territoriali locali in seguito ai risultati conseguiti e formula gli indirizzi e le prescrizioni di carattere prestazionale contenuti negli elaborati di merito, che sono allegati allo strumento urbanistico comunale per farne parte integrante e sostanziale.
2. Gli indirizzi generali di salvaguardia e valorizzazione sostanziati nel progetto della REC si applicano all'intero territorio comunale, integrando le specifiche disposizioni normative del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
3. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale ed in particolare ai suggerimenti forniti al cap. 9 per la realizzazione degli interventi relativi alla ricostruzione ecologica. Inoltre, sono da prevedersi le opere di mitigazione/compensazione dovute, secondo gli obiettivi enunciati per la Rete Ecologica e la apposita Relazione.
4. In generale, in esito agli eventuali approfondimenti puntuali del caso riferiti ai singoli progetti di trasformazione, le norme relative alla conservazione degli ambienti naturali o dei loro elementi caratterizzanti, così come le indicazioni attinenti al riequipaggiamento degli elementi di supporto alla rete ecologica possono intendersi prevalenti, fatta salva la dimostrata possibilità di porre in atto soluzioni diverse ugualmente o maggiormente idonee alla salvaguardia o al potenziamento del sistema della rete ecologica, perseguendo gli obiettivi generali di deframmentazione e di contestuale permeabilità della stessa.
5. In ogni caso, in relazione alle possibili problematiche riscontrate ed alle conseguenti azioni mitigative/compensative ritenute necessarie a seconda dei casi, le specifiche tecniche da porre in campo per il raggiungimento di tali obiettivi devono essere concordate con i competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi.
6. Per quanto attiene all'inserimento degli eventuali manufatti consentiti, si deve valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati in particolare dall'analisi paesistica comunale.

7. Gli habitat particolari, accertatane la presenza e la localizzazione, devono in ogni caso essere sempre oggetto di conservazione e tutela.
8. Laddove indicato dal progetto della REC, assume rilievo prioritario il miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica, anche attraverso la formazione di unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità. I progetti insediativi ammessi devono pertanto tenere conto dell'eventuale ruolo ecologico delle aree di intervento rispetto agli ambienti boschivi confinanti e, se necessario, garantire la permanenza nel contesto ambientale di idonei corridoi funzionali alla permeabilità della rete ecologica ed alla interconnessione fra gli ambiti funzionali al progetto della REC.
9. In generale, su tutto il territorio sono da preservarsi gli elementi connettivi della rete ecologica presenti; contestualmente, nel caso di interventi che modifichino tali elementi, devono essere previste e poste in essere idonee alternative capaci di garantire la permeabilità ecologica.
10. Per la salvaguardia degli habitat particolari si devono valutare azioni materiali come il mantenimento dei prati da pascolo e sfalcio esistenti, nonché il recupero di quelli interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.
11. Contestualmente devono essere perseguiti obiettivi di riqualificazione nelle aree di frangia urbana con caratteristiche di degrado e/o frammentazione anche mediante l'inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla struttura portante della rete ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi d'appoggio alla rete ecologica può avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi, da valutarsi anche dal punto di vista dell'inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso. Assumono particolare rilievo in tal senso gli elementi di connessione ecologica in appoggio ai corpi idrici; divengono di primaria importanza, pertanto, il recupero e la valorizzazione dell'ecosistema fluviale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali presenti anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza. Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici devono essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica; in ogni caso, qualora necessari, devono essere previsti accorgimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna.
12. Il progetto di REC tiene inoltre in debito conto gli elementi essenziali come le greenways, con le quali si individuano i principali percorsi del Piano Sentieristico provinciale in attraversamento e a connessione di aree di interesse fruitivo connesso ai connotati del paesaggio agrario e/o fisico-naturale. Tali direttrici, affiancate da elementi naturali, possono essere elementi di riferimento per la realizzazione di interventi di appoggio per la Rete Ecologica. Diviene obiettivo prioritario, in tal senso, la conservazione ed il mantenimento in buono stato ed in sicurezza dei sedimi di transito, anche con riferimento agli indirizzi generali per la sistemazione dei tracciati di cui alle NTA del PGT, così come la tutela e la valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.). Lungo le greenways, sono da favorire interventi di rinaturazione diffusa (con siepi e filari e/o piccoli nuclei boscati) a sostegno di molteplici obiettivi quali il miglioramento dell'ambiente percepito,

la riduzione delle isole di calore, il miglioramento delle biodiversità locali percepibili e la costituzione di punti d'appoggio per i percorsi ciclopedonali.

13. Il progetto della REC tiene inoltre debito conto delle principali barriere infrastrutturali ed insediative con cui, secondo la prassi sovraordinata si identifica il continuum urbanizzato che si frappone al sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. In ogni caso, anche all'interno di tali ambienti di cesura della connessione ecologica, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio. In ambito urbano assumeranno pertanto valore prioritario tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla salvaguardia, alla conservazione, alla manutenzione ed alla progettazione del verde. In tal senso deve essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute.
14. In linea generale, al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione e/o ripermeabilizzazione), qualora necessarie, possono essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi sono eventualmente concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto deve attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), nonché, con particolare riferimento alle misure di mitigazione, si suggerisce la consultazione dell'Allegato V alla Normativa del PTCP "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale".
15. Per gli interventi ricadenti su aree interessate da Varchi ecologici a rischio di occlusione individuati dalla REP si rimanda all'ART. 36.7 e a quanto disciplinato dalla Normativa del PTCP.

22.5 Rumore ambientale

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale, così come definito da D.P.C.M. 01 marzo 1991, L. 447/1995, L.R. 13/2001, si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

22.6 Inquinamento luminoso

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda alle disposizioni della L.R. 31/2015.

22.7 Riqualificazione paesistica e ambientale

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

22.8 Invarianza idraulica

1. Ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005 si definiscono:
   - invarianza idraulica: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
   - invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.
2. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del DPR 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo le disposizioni dello specifico regolamento regionale. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.
   Il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica deve essere ottenuto secondo i criteri e i metodi stabiliti dal R.R. 7/2017 e ss.mm.ii.

TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 23 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.

ART. 24 NORME GENERALI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

24.1 Aree ludiche senza fini di lucro

1. Salvo diversa indicazione delle norme specifiche di ambito, ad esclusione delle aree agricole e di valore paesaggistico ambientale, è sempre consentita la realizzazione di campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali ed aree ludiche senza fini di lucro pertinenziali a edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale o ricettiva.

24.2 Trasferimento potenzialità edificatoria

1. In tutti gli ambiti del DdP è vietato il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra lotti continui e contigui.

24.3 Accessori alla residenza

1. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, per le aree agricole di salvaguardia e per le aree di salvaguardia, è consentita la costruzione di pergolati aventi le seguenti caratteristiche:
   a) struttura in metallo o legno;
   b) altezza massima dell'edificio pari a 2,50 m;
   c) sbalzo massimo della copertura pari a 0,50 m;
   d) almeno un lato sia addossato all'edificio principale;
   e) superficie permeabile minima della copertura pari al 70%;
   f) pilastri posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
   g) assenza di occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.
2. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, per le aree agricole di salvaguardia e per le aree di salvaguardia, è consentita la realizzazione di un gazebo per ogni unità abitativa avente le seguenti caratteristiche:
   a) struttura in metallo o legno, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) con copertura in materiali rigidi oppure con teli e lati completamente aperti;
   b) altezza massima dell'edificio pari a 2,50 m;
   c) sbalzo massimo della copertura pari a 0,50 m;
   d) distacco minimo pari a 3,00 m dall'edificio principale;
   e) adeguato inserimento nello spazio aperto pertinenziale;
   f) superficie permeabile minima della copertura pari al 70%;
   g) distanza minima dai confini pari a 1,50 m.
3. Fatta eccezione per le aree agricole di salvaguardia e per le aree di salvaguardia, è consentita la costruzione di pergotende aventi le seguenti caratteristiche:

a) almeno un lato sia addossato all'edificio principale;
b) pilastri posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
c) assenza di occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.

4. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, per le aree agricole di salvaguardia e per le aree di salvaguardia, è consentita la costruzione di corpi accessori in legno fino a 3,00 mq di SCOP e con altezza massima pari a 2,40 m per ciascuna unità abitativa. La distanza minima dai confini deve essere pari a 1,50 m.
5. Gli accessori alla residenza di cui ai commi 1, 2, 3 e 3 devono avere una superficie cumulativa massima pari al 30% della SL dell'unità abitativa del fabbricato di pertinenza, senza possibilità di trasferimento dei diritti edificatori.

24.4 Vincoli alla trasformazione delle aree agricole

1. Nei casi in cui un ambito del tessuto urbano consolidato interessi aree agricole nello stato di fatto, alla documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo va allegata la dichiarazione di non sussistenza di finanziamenti erogati a favore dell'attività agricola che ne impediscano la trasformazione. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, alla relativa cartografia parte integrante del Documento di Piano.

24.5 Attività di logistica di livello comunale

1. Ai sensi dell'art. 6, comma 12, della L.r. 15/2024, i criteri e gli indirizzi previsti dalla deliberazione della Giunta regionale 3377/2024 costituiscono linee guida ai fini delle valutazioni di competenza sulle proposte di localizzazione di insediamenti logistici aventi superficie operativa superiore a un ettaro e fino a tre ettari.

ART. 25 RECINZIONI

1. In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammessa la recinzione delle proprietà private mediante la posa in opera di piantini di metallo collegati da rete metallica o fili metallici (eccetto filo spinato e/o elettrificato) oppure recinzioni costituite da paletti in legno tondi collegati da fili di ferro o da staccionate in legno. La rete metallica ovvero il primo elemento orizzontale dal basso devono essere sollevati dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm. L'altezza delle recinzioni (comprese le siepi) può avere altezza non superiore a 1,20 m. Il presente comma è applicabile in alternativa agli specifici articoli degli ambiti di piano.
2. Lungo le recinzioni in prossimità delle intersezioni stradali, al fine di garantire una adeguata visibilità nelle fasce di arretramento ai sensi del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, è vietata la posa di siepi e reti frangivento cieche.
3. All'interno del tessuto urbano consolidato sono ammessi:

DESTINAZIONI			A al confine con spazi pubblici	B al confine con spazi privati
Produttivo	Recinzioni	Superficie opaca (altezza)	max 0,80 m	max 2,00 m
		Superficie trasparente (altezza)	max 2,00 m	/
		Sup. opaca + Sup. trasparente (altezza)	max 2,00 m	/
	Muri di sostegno	(altezza)	max 1,50 m	max 3,00 m
Residenza, turismo,	Recinzioni	Superficie opaca (altezza)	max 0,50 m	max 0,50 m
		Superficie trasparente (altezza)	max 1,50 m	max 1,50 m

direzionale, commerciale		Sup. opaca + Sup. trasparente (altezza)	max 1,50 m	max 1,50 m
	Muri di sostegno	(altezza)	max 1,50 m	max 3,00 m
Servizi pubblici	Recinzioni	Superficie opaca (altezza)	(come da progetto)	(come da progetto)
		Superficie trasparente (altezza)	(come da progetto)	(come da progetto)
		Sup. opaca + Sup. trasparente (altezza)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno	(altezza)	(come da progetto)	(come da progetto)

4. I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
   I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.
5. Sui muri di sostegno può essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti deve essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 4.3, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
6. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti devono essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. L'arretramento è derogabile nei casi di comprovata impossibilità, per esigenze tecnico-funzionali che richiedano arretramenti minori, per cancelli con apertura automatica. La rampa di accesso ai box interrati deve avere pendenza massima pari al 20%.

ART. 26 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. I seguenti articoli disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali, fatto salvo il rispetto delle aree di non trasformabilità di cui al successivo ART. 32, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
2. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.

ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

27.1 Obiettivi

Il comparto è destinato all'edificazione a destinazione commerciale e produttiva artigianale in continuità con l'area artigianale esistente e consolidata, ne contesto urbanizzato dello svincolo di accesso alla SPBS237 del Caffaro.
L'attuazione è subordinata alla realizzazione di opere per il sistema ciclopedonale.

Superficie territoriale: 4.010 mq

27.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 600 mq di SV
   - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - motel (4.2)
   - aree di sosta (4.6)
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

27.3 Indici e parametri

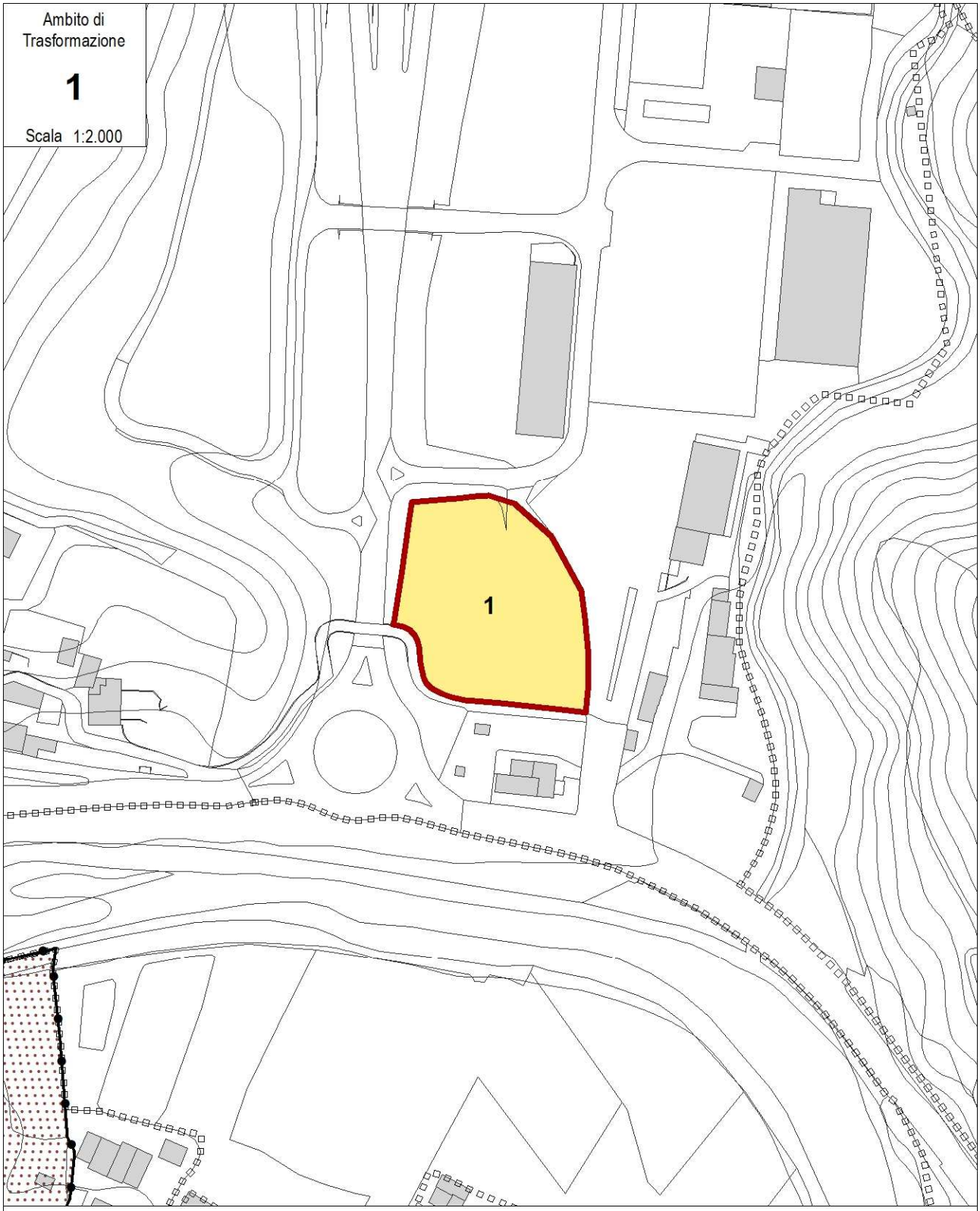
1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

27.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
   - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

27.5 Criteri di intervento

1. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
2. In fase attuativa deve essere valutata la necessità di realizzare opere di miglioria della viabilità ciclopedonale esistente.
3. L'esatta definizione delle fasce di rispetto stradali deve essere determinata in fase di attuazione, in conformità alla normativa vigente. Rispetto alla SPBS 237 del Caffaro "Variante Valle Sabbia", la nuova edificazione deve rispettare una distanza dal confine della proprietà stradale di almeno 20 metri e non ammessi nuovi accessi.



LEGENDA

- n — Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
- Viabilità di progetto
- Aree di rigenerazione urbana
- Area di trasformazione a destinazione residenziale
- Area di trasformazione a destinazione produttiva
- Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
- Area di trasformazione per servizi pubblici
- Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 - Subambito A

28.1 Obiettivi

Il comparto è destinato alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi fabbricati e destinazioni, anche in relazione alla prossimità al nucleo di antica formazione, da attuare mediante Piano di Recupero.

Superficie territoriale: 4.332 mq

28.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 1.500 mq di SL
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - case funerarie (5.2)
   - artigianato e industria (5.3) limitatamente ad attività non moleste
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

28.3 Indici e parametri

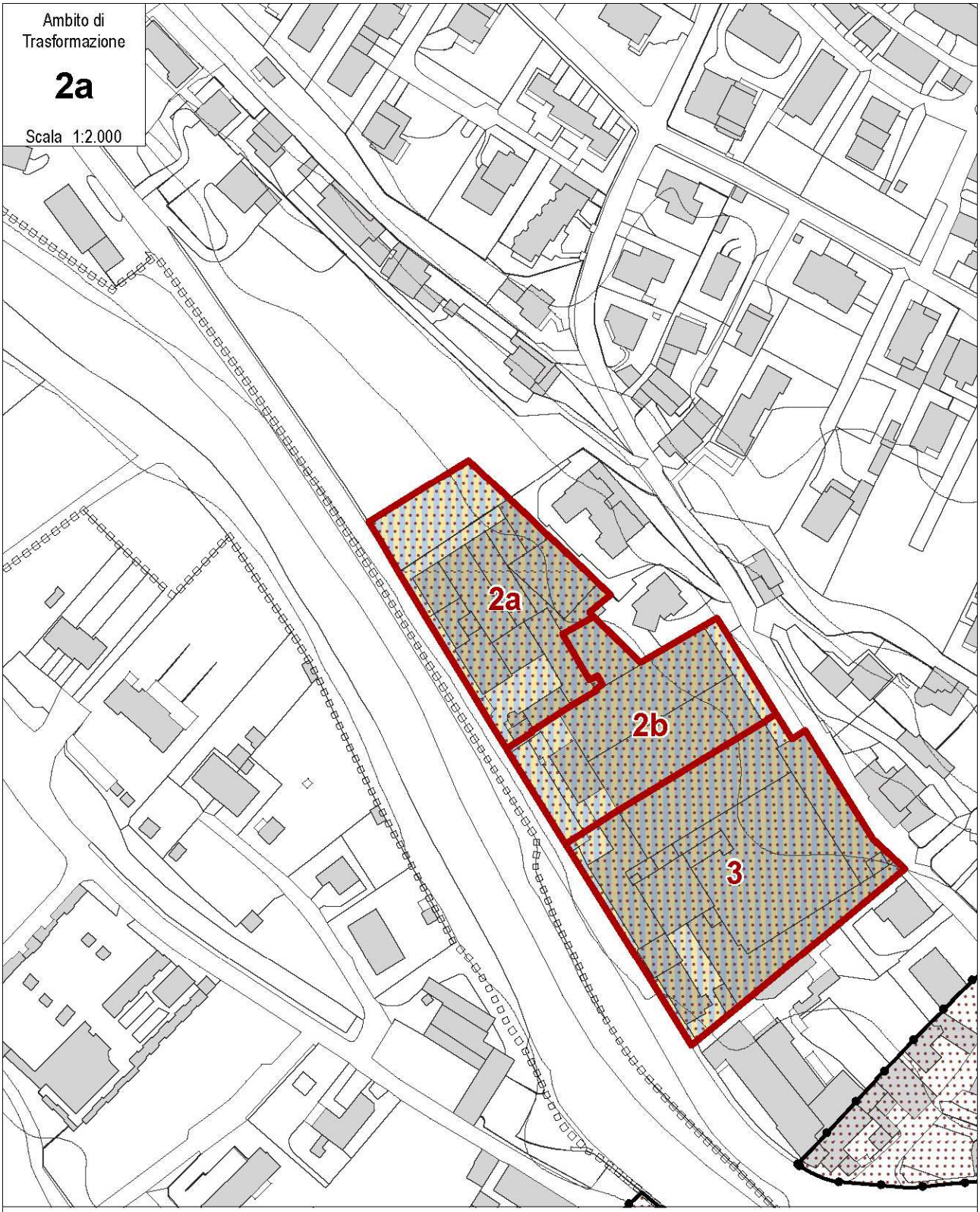
1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: preesistente
2. Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
3. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 60%
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 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. 4.7

28.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
   - gli interventi sono assoggettati a piano di recupero con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1.

28.5 Criteri di intervento

1. Nel caso la destinazione d'uso non venisse modificata gli immobili possono essere soggetti esclusivamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. La riconversione può avvenire anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che modifichino la struttura fondiaria delle proprietà private e del demanio pubblico.
3. È prevista la cessione alla amministrazione Comunale di una quota volumetrica pari al 10% del volume complessivo riconvertito. Le distanze dai confini di proprietà, tra gli edifici e dalle strade deve essere normata dal piano di recupero stesso in conformità ai disposti di normative vigenti in materia.
4. Nelle zone oggetto di piani di recupero già convenzionati valgono le norme e gli indici stabiliti nella convenzione fino alla scadenza della stessa nel rispetto dell'art.17 della L.R. 1150/42.
5. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.



LEGENDA

- n — Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
- Viabilità di progetto
- Aree di rigenerazione urbana
- Area di trasformazione a destinazione residenziale
- Area di trasformazione a destinazione produttiva
- Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
- Area di trasformazione per servizi pubblici
- Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 - Subambito B

29.1 Obiettivi

Il comparto è destinato alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi fabbricati e destinazioni, anche in relazione alla prossimità al nucleo di antica formazione, da attuare mediante Piano di Recupero.

Superficie territoriale: 3.763 mq

29.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 1.500 mq di SL
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - case funerarie (5.2)
   - artigianato e industria (5.3) limitatamente ad attività non moleste
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

29.3 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: preesistente
2. Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
3. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 60%
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 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. 4.7
8. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL alla data del 17/03/2017 (adozione variante generale).

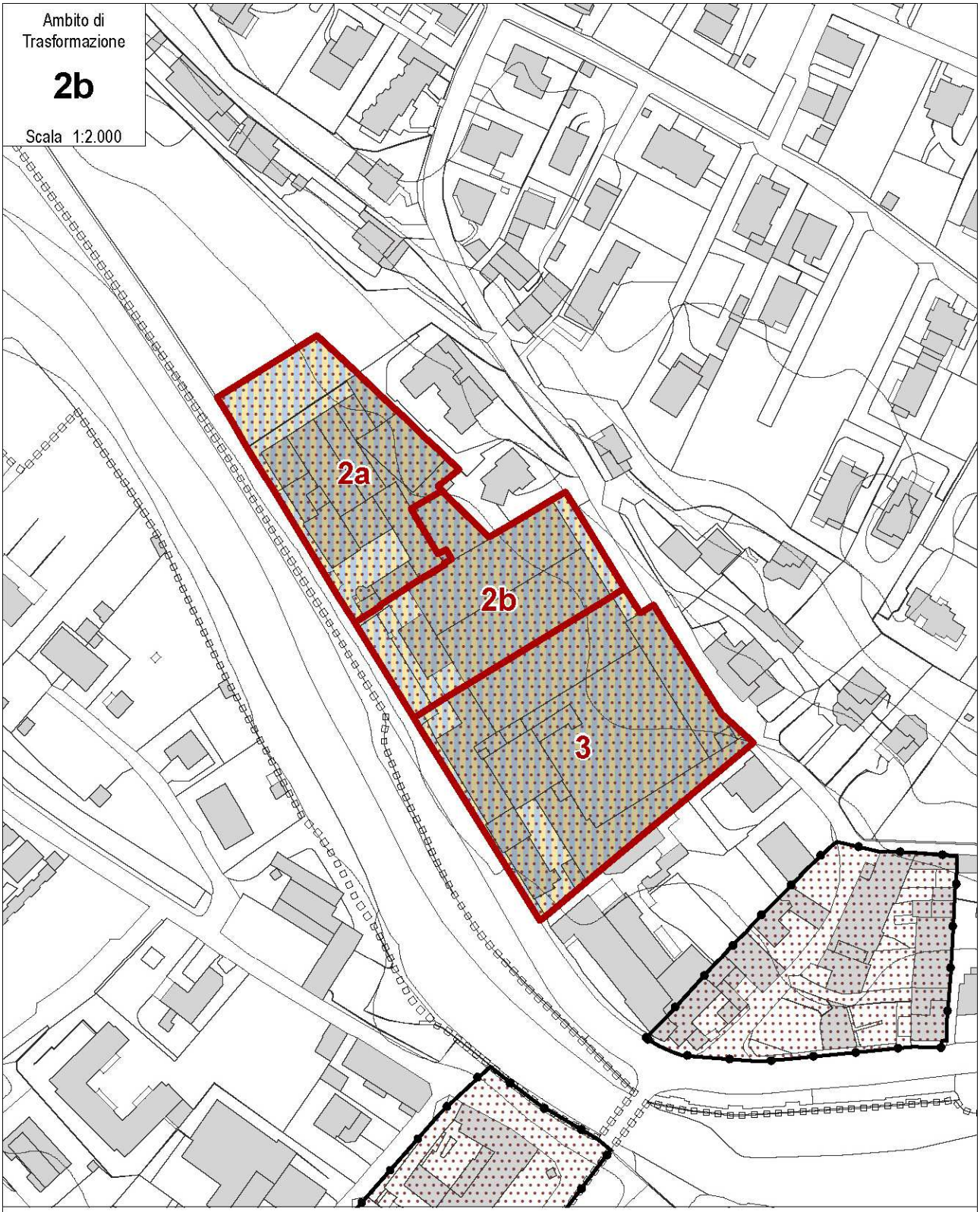
29.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano di recupero con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1.

29.5 Criteri di intervento

1. Nel caso la destinazione d'uso non venisse modificata gli immobili possono essere soggetti esclusivamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. La riconversione può avvenire anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che modifichino la struttura fondiaria delle proprietà private e del demanio pubblico.
3. È prevista la cessione alla amministrazione Comunale di una quota volumetrica pari al 10% del volume complessivo riconvertito. Le distanze dai confini di proprietà, tra gli edifici e dalle strade deve essere normata dal piano di recupero stesso in conformità ai disposti di normative vigenti in materia.
4. Nelle zone oggetto di piani di recupero già convenzionati valgono le norme e gli indici stabiliti nella convenzione fino alla scadenza della stessa nel rispetto dell'art.17 della L.R. 1150/42.
5. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.


Ambito di Trasformazione
2b
Scala 1:2.000
2a
2b
3
LEGENDA
n
Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
Viabilità di progetto
Aree di rigenerazione urbana
Area di trasformazione a destinazione residenziale
Area di trasformazione a destinazione produttiva
Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
Area di trasformazione per servizi pubblici
Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

30.1 Obiettivi

Il comparto è destinato alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi fabbricati e destinazioni, anche in relazione alla prossimità al nucleo di antica formazione, da attuare mediante Piano di Recupero.

Superficie territoriale: 7.000 mq

30.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 1.500 mq di SL
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - case funerarie (5.2)
   - artigianato e industria (5.3) limitatamente ad attività non moleste
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

30.3 Indici e parametri

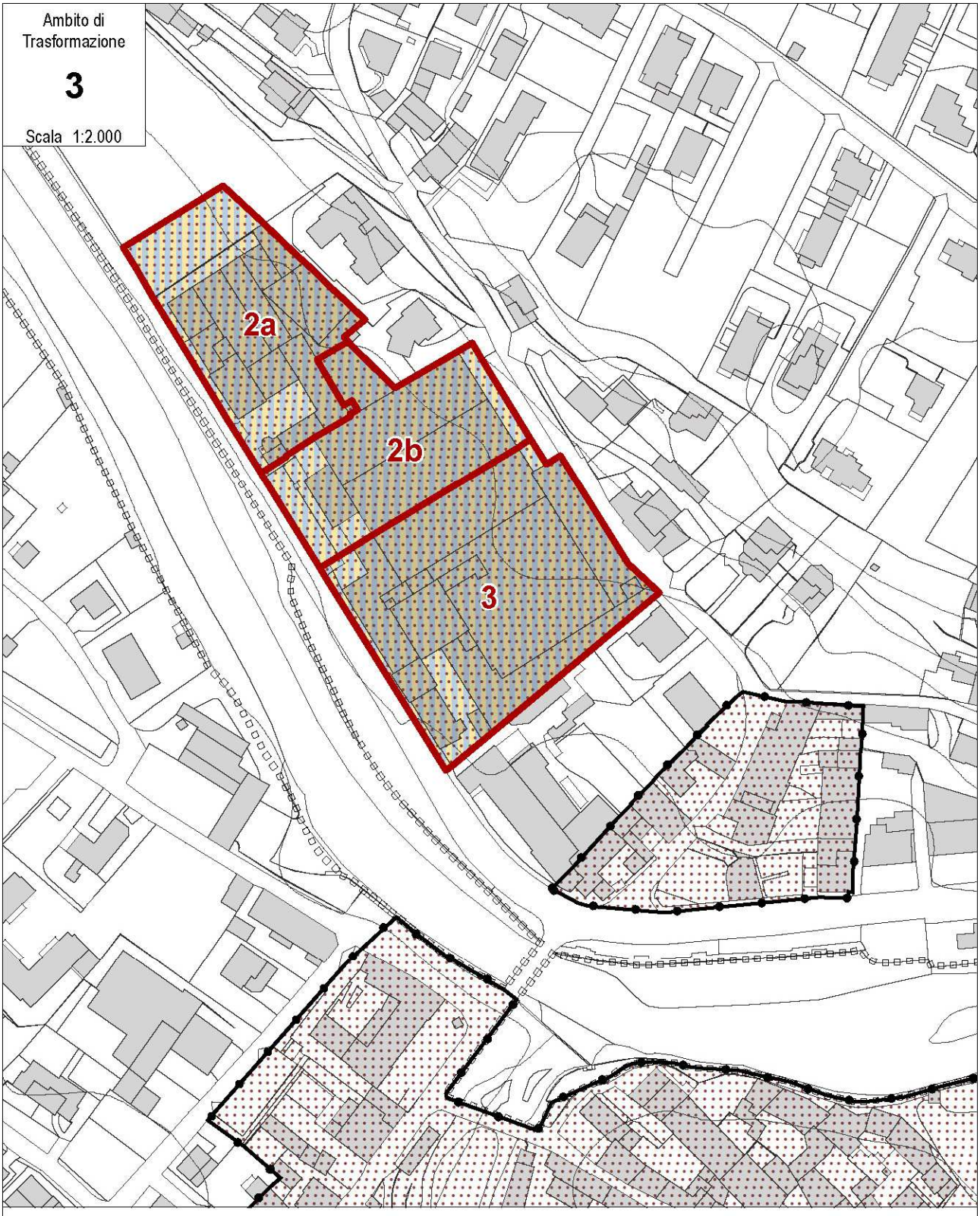
1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: preesistente
2. Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
3. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 60%
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 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. 4.7

30.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
   - gli interventi sono assoggettati a piano di recupero con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1.

30.5 Criteri di intervento

1. Nel caso la destinazione d'uso non venisse modificata gli immobili sono soggetti esclusivamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. La riconversione può avvenire anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che modifichino la struttura fondiaria delle proprietà private e del demanio pubblico.
3. È prevista la cessione alla amministrazione Comunale di una quota volumetrica pari al 10% del volume complessivo riconvertito. Le distanze dai confini di proprietà, tra gli edifici e dalle strade deve essere normata dal piano di recupero stesso in conformità ai disposti di normative vigenti in materia.
4. Nelle zone oggetto di piani di recupero già convenzionati valgono le norme e gli indici stabiliti nella convenzione fino alla scadenza della stessa nel rispetto dell'art.17 della L.R. 1150/42.
5. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli ARTT. 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.



LEGENDA

- n — Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
- Viabilità di progetto
- Aree di rigenerazione urbana
- Area di trasformazione a destinazione residenziale
- Area di trasformazione a destinazione produttiva
- Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
- Area di trasformazione per servizi pubblici
- Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

31.1 Obiettivi

Il comparto è destinato ad edificazione prevalentemente residenziale. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area individuata nelle tavole del Piano dei Servizi a servizi pubblici con destinazione a punto di sosta per il cicloturismo.

Superficie territoriale: 5.770 mq

31.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 400 mq di SV
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - case funerarie (5.2)
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

31.3 Indici e parametri

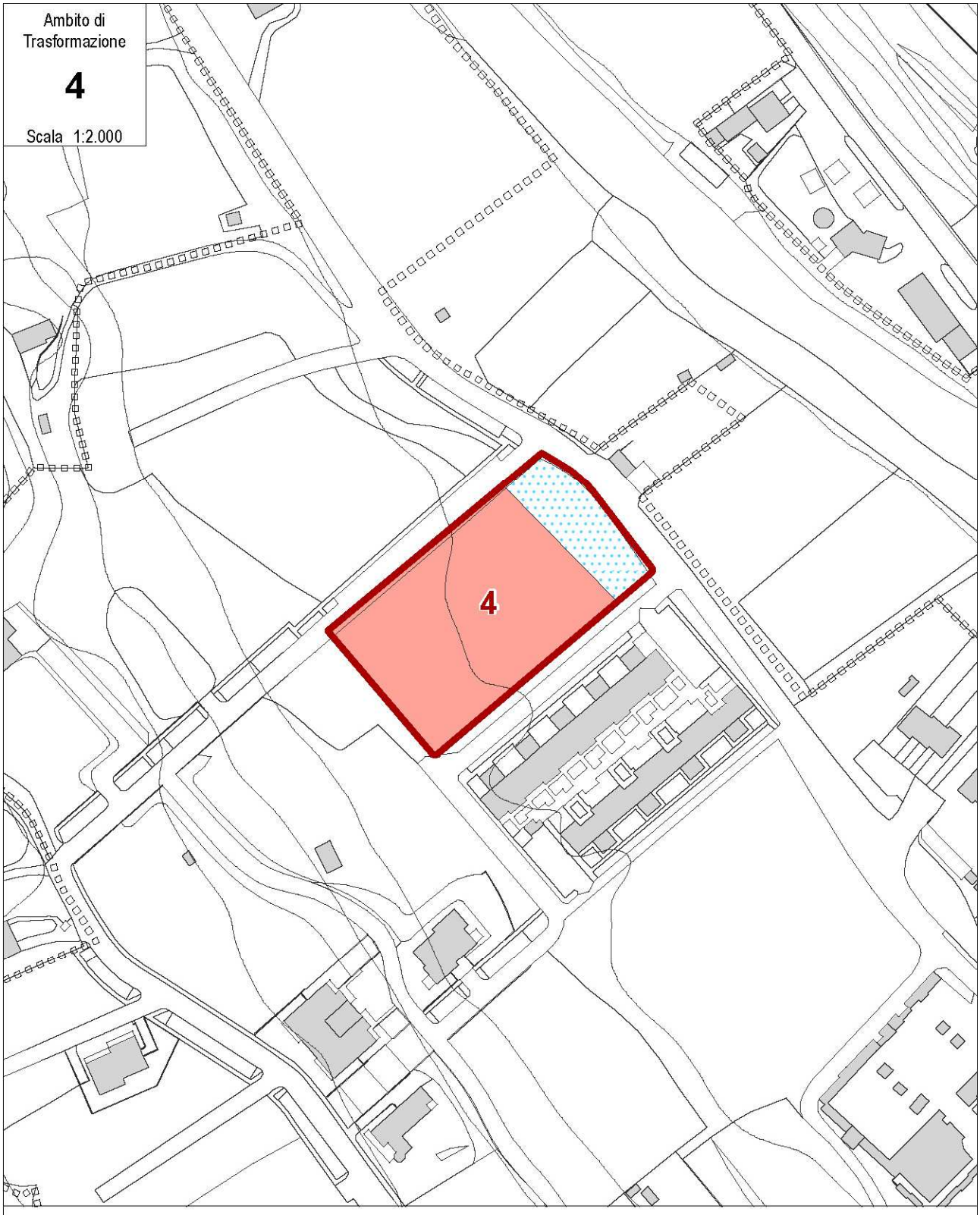
1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,35 mq/mq
2. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 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. 4.7

31.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
   - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

31.5 Criteri di intervento

1. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.



LEGENDA

- n — Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
- Viabilità di progetto
- Aree di rigenerazione urbana
- Area di trasformazione a destinazione residenziale
- Area di trasformazione a destinazione produttiva
- Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
- Area di trasformazione per servizi pubblici
- Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7

32.1 Obiettivi

Il comparto è destinato all'edificazione prevalentemente produttiva artigianale e/o industriale in continuità con l'area artigianale esistente e consolidata.

Superficie territoriale: 9.100 mq

32.2 Destinazioni d'uso

4. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - artigianato e industria (5.3)
   - logistica (5.4)
5. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 600 mq di SV
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - motel (4.2)
   - aree di sosta (4.6)
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
6. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

32.3 Indici e parametri

8. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 1,00 mq/mq
9. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 70%
10. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
11. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
12. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
13. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
14. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

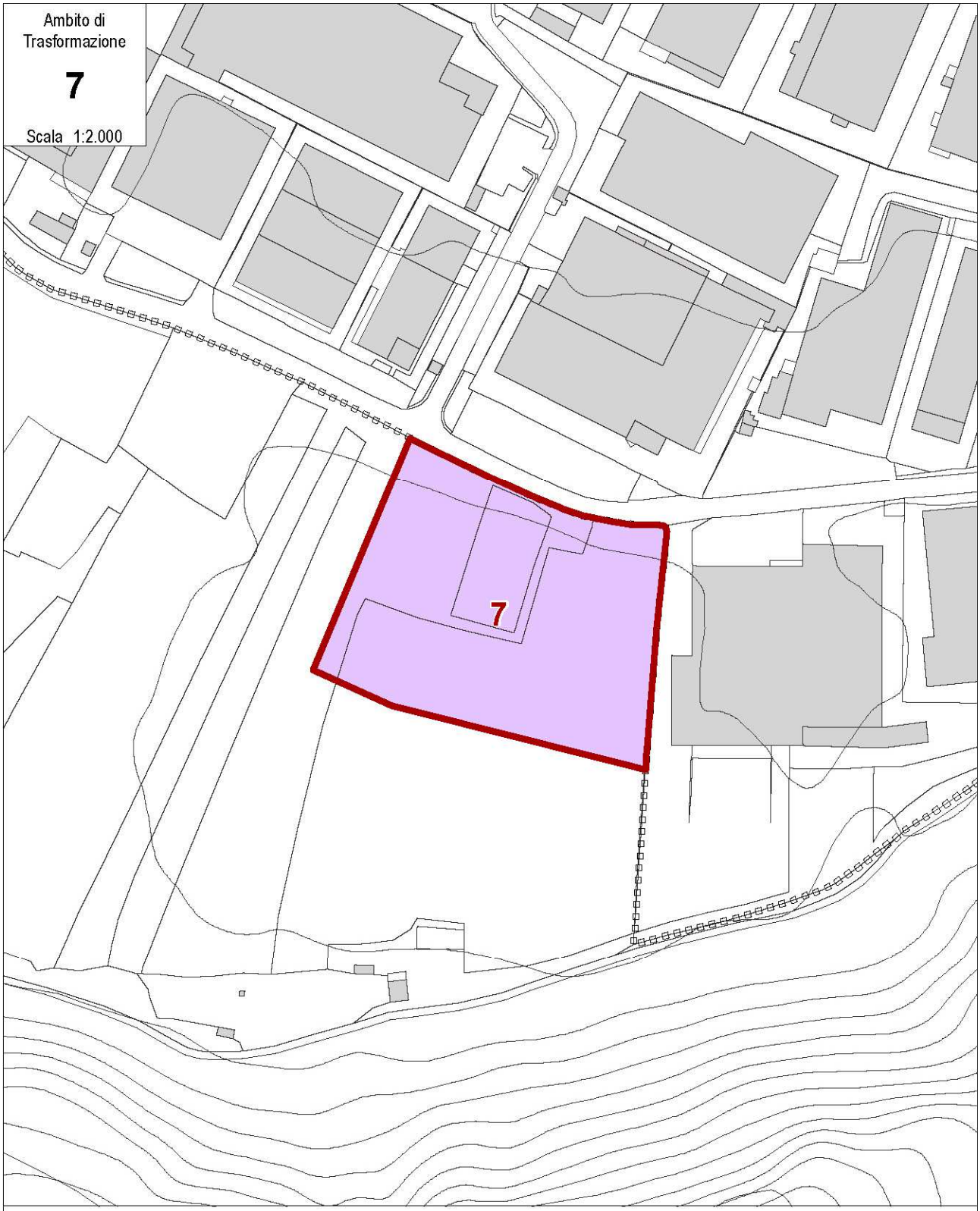
32.4 Modalità di intervento

2. Per le destinazioni 3.1, 5.1 e 5.3:
   - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
3. Per tutte le altre destinazioni ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

32.5 Criteri di intervento

4. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
5. L'esatta definizione delle fasce di rispetto stradali sarà determinata in fase di attuazione, in conformità alla normativa vigente.



LEGENDA

- n — Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
- Viabilità di progetto
- Aree di rigenerazione urbana
- Area di trasformazione a destinazione residenziale
- Area di trasformazione a destinazione produttiva
- Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
- Area di trasformazione per servizi pubblici
- Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9

33.1 Obiettivi

Il comparto è destinato ad edificazione prevalentemente residenziale. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area individuata nelle tavole del Piano dei Servizi a servizi pubblici con destinazione a parcheggio interna all'ambito di trasformazione, nello specifico mappale 3307 e 9313p del foglio 1.

Superficie territoriale: 7.730 mq

33.2 Destinazioni d'uso

4. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
5. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 400 mq di SV
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - case funerarie (5.2)
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
6. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

33.3 Indici e parametri

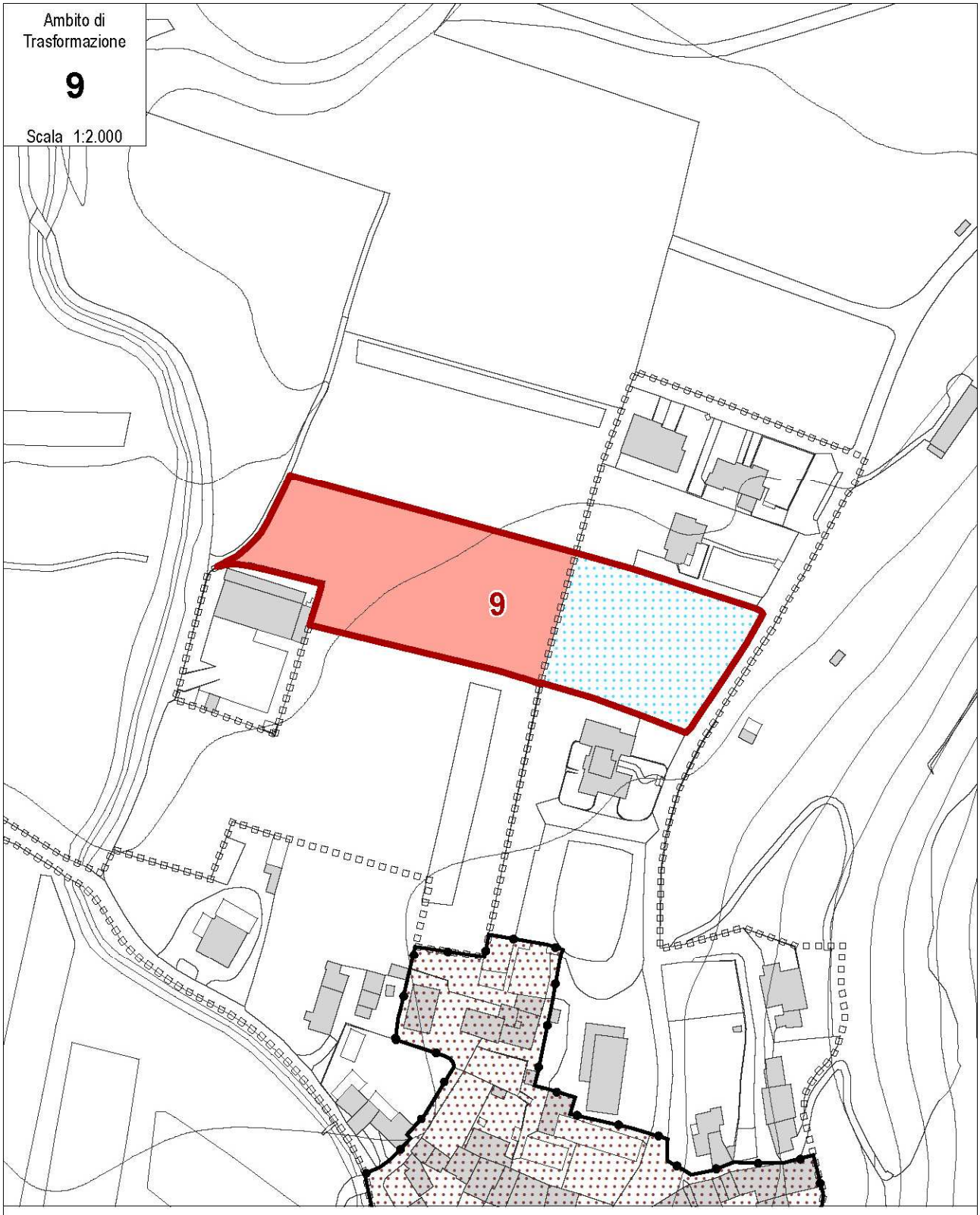
8. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,25 mq/mq
9. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 60%
10. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
11. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
12. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
13. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
14. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

33.4 Modalità di intervento

2. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
   - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

33.5 Criteri di intervento

2. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.


Ambito di Trasformazione
9
Scala 1:2.000
9
LEGENDA
n
Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
Viabilità di progetto
Aree di rigenerazione urbana
Area di trasformazione a destinazione residenziale
Area di trasformazione a destinazione produttiva
Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
Area di trasformazione per servizi pubblici
Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 34 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10

34.1 Obiettivi

Il comparto è destinato ad edificazione mista residenziale-commerciale-direzionale in continuità con un ambito urbanizzato consolidato interessato dalle medesime destinazioni. L'attuazione è subordinata alla realizzazione di opere di miglioria della viabilità pubblica.

Superficie territoriale: 12.901 mq

34.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - attività terziarie (2.1)
   - agenzie bancarie (2.2)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 1.500 mq di SV
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - case funerarie (5.2)
   - parcheggi privati (7.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

34.3 Indici e parametri

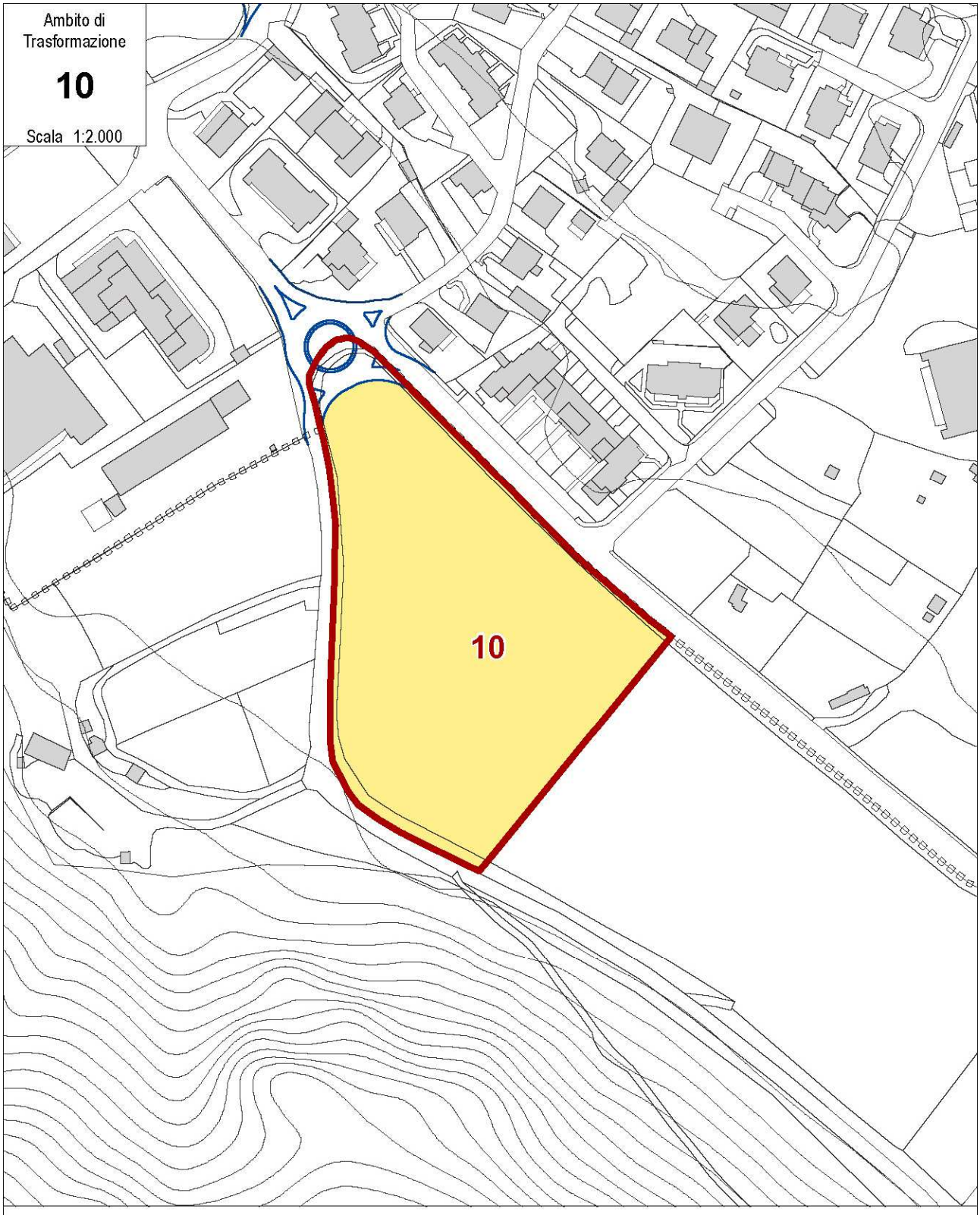
1. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 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. 4.7

34.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
   - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

34.5 Criteri di intervento

1. L'attuazione è subordinata alla realizzazione, anche non contestuale all'attuazione del Piano Attuativo, della rotatoria di accesso e regolazione all'intersezione tra Via Magno, Via Stretta e Via Parone.
3. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli ARTT. 36.7 e 36.8, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC di cui all'ART. 22.4. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
4. L'esatta definizione delle fasce di rispetto stradali sarà determinata in fase di attuazione, in conformità alla normativa vigente.



LEGENDA

- n — Perimetro degli Ambiti di Trasformazione
- Viabilità di progetto
- Aree di rigenerazione urbana
- Area di trasformazione a destinazione residenziale
- Area di trasformazione a destinazione produttiva
- Ambiti di trasformazione a destinazione direzionale, commerciale, residenziale
- Area di trasformazione per servizi pubblici
- Ambiti di riconversione con destinazioni integrate

ART. 35 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

35.1 Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente articolo disciplina l'attuazione agli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. 12/2005.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano esclusivamente agli ambiti individuati dalla cartografia del Documento di Piano, nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.
3. In particolare, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, il presente articolo:
   a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
   b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
   c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
   d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

35.2 Termini dei procedimenti

1. I procedimenti amministrativi aventi ad oggetto interventi ordinari sono soggetti ai medesimi termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005, determinati sulla base del titolo edilizio richiesto dalla normativa di riferimento per la legittima realizzazione degli stessi.
2. Ai sensi dell'ART. 35.6 per i procedimenti amministrativi aventi ad oggetto interventi straordinari, da assoggettarsi dunque a Permesso di Costruire Convenzionato, sono previsti specifici termini, puntualmente indicati nella relativa Convenzione urbanistica.
3. Al fine di garantire l'accelerazione dei procedimenti di rigenerazione urbana di cui al comma precedente, per l'approvazione della convenzione, la quale specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, è fissato un termine massimo di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza ovvero dall'eventuale integrazione documentale richiesta.
4. Rimangono fermi tutti i termini inderogabilmente previsti dalla normativa nazionale e regionale.

35.3 Destinazioni d'uso temporanee

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005 negli ambiti di rigenerazione urbana è ammessa, al fine di realizzare iniziative economiche, sociali e culturali volte ad attivare il processo di recupero, l'utilizzazione temporanea, anche con destinazione in deroga al PGT, delle aree e/o degli edifici esistenti.

2. L'utilizzazione temporanea delle aree è subordinata alla preventiva sottoscrizione di apposita convenzione, nella quale è altresì regolamentata l'utilizzazione stessa.
3. Rimangono ferme le prescrizioni e le limitazioni di cui all'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005.

35.4 Riduzione dei costi

1. Negli ambiti di rigenerazione urbana il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, redatta secondo modalità e requisiti determinati dalla Giunta regionale.
2. Negli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, fatta salva la facoltà per il Comune di prevedere ulteriori riduzioni da determinare in base alla rilevanza pubblica dell'intervento.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della L.R. n. 12/2005 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

35.5 Fiscalità comunale

1. Negli ambiti di rigenerazione urbana è facoltà del Comune prevedere la riduzione, anche temporanea, delle aliquote relative alle tasse sugli immobili di competenza comunale.
2. Le attività svolte negli ambiti di rigenerazione urbana ai fini della realizzazione degli interventi disciplinati dal presente articolo sono considerate di particolare interesse pubblico agli effetti delle agevolazioni previste dal regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone.
3. Per i procedimenti amministrativi relativi ai titoli abilitativi negli ambiti di rigenerazione urbana è facoltà del Comune prevedere la riduzione dei diritti di segreteria.
4. Le agevolazioni e riduzioni disciplinate dal presente articolo sono previste prioritariamente per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale che prevedono, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.

35.6 Interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato

1. Ferma la classificazione degli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, stante l'espresso richiamo operato dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato tutti quegli interventi assoggettati alle premialità, incentivi, semplificazioni o altre previsioni eccezionali previste dal presente articolo, dunque ulteriori rispetto a quelle espressamente delineate dalla normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.
2. I contenuti del permesso di costruire convenzionato sono quelli definiti dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 come richiamato dall'art. 14, comma 1-bis, della L.R. 12/2005.

35.7 Diritti edificatori

1. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.
2. In attuazione dell'art. 11, comma 2-ter della L.R. n. 12/2005, ai fini del reperimento e dell'acquisto dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti è possibile ricorrere, se già attuate, alle forme di perequazione territoriale intercomunale di cui agli accordi stipulati dal Comune con altri enti territoriali.
3. Il Comune, ai sensi dei commi precedenti, si impegna ad istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, prevedendo altresì le modalità di aggiornamento e di pubblicità dello stesso.

35.8 Disposizioni interpretative

1. Allo scopo di agevolare la leale collaborazione tra Amministrazione ed Attuatori le disposizioni del presente articolo devono essere interpretate, nel rispetto di quanto complessivamente disposto dalla L.R. n. 12/2005 ed ogni altra norma sovraordinata, nel senso più favorevole alla possibilità di perseguire gli obiettivi sottesi all'articolo stesso.
2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, rimangono ferme le definizioni e le previsioni contenute nella normativa di riferimento e, in particolare, nella L.R. n. 12/2005 e nel D.P.R. n. 380/2001.

ART. 36 AREE NON SOGGETTE 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 PGT. 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 comprese negli ambiti di trasformazione, come individuate nella cartografia dei vincoli del DdP, gli interventi sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.
3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

36.1 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 PGT.
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 sono individuate ai sensi del Codice della Strada.

36.2 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, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PGT, 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 PGT o alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

36.3 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 riperimetrazione 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.

36.4 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 PGT ricadenti nella fascia del depuratore esistente possono essere attuate previo parere favorevole dei soggetti competenti in materia sanitaria.

36.5 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: L. n. 36 22 febbraio 2001; D.P.C.M. 8 luglio 2003; D.M. del 29 maggio 2008.
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.

36.6 Zone a rischio archeologico

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia di "Vincoli e limitazioni" 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.

36.7 Varchi ecologici a rischio di occlusione

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia le zone interessate da varchi ecologici a rischio di occlusione di cui all'art. 52 della Normativa del PTCP. Tali aree sono localizzate in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o

infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde. In corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.

2. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni normative:
   a) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti;
   b) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evita la saldatura dell'urbanizzato e garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata; la previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse previa intesa ai sensi dell'art. 16 della Normativa del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale;
   c) per le nuove infrastrutture di interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti devono essere accompagnati da uno specifico studio che preveda efficaci misure di mitigazione e compensazione ambientale;
   d) i varchi devono essere sede prioritaria per la realizzazione degli interventi nell'ambito dei programmi di rimboschimento, e in sede di attuazione del piano di indirizzo forestale.

36.8 Corridoi ecologici della rete ecologica comunale

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

   Si specifica, per tutti i riferimenti al mantenimento e potenziamento degli elementi vegetali, che i medesimi sono da scegliere tra specie esclusivamente autoctone.

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.

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.

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.

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. **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.

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.

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.

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

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.

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.

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).

11. **Indice di copertura (IC)**
    Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. **Superficie totale (STOT)**
    Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. **Superficie lorda (SL)**
    Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

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.

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 sono considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

16. **Superficie complessiva (SC)**
Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

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.

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.

19. **Volume totale o volumetria complessiva (VT)**
Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

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.

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.

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.

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

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

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

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.

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 del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28. **Altezza dell'edificio**
Altezza massima tra quella dei vari fronti.

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.

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. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

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.).

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.

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.

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 accessorietà.

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.

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.

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 dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

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

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 dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

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 dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

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.

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.

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

44. **Altezza urbanistica (AU)**
    Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

45. **Volume urbanistico (VU)**
    Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.