REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI SABBIO CHIESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE

A01

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

A01PR

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 PIANO DELLE REGOLE 5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE 5
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI 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 17
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE 18
ART. 9 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 20
ART. 10 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI 21
ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 21
ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE 22
ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE 23
ART. 14 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE 25
ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI 25
ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ 26

TITOLO II: NORME DI SETTORE 27
ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI 27
ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO 27
ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA 27
ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA 28
ART. 21 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI 29
ART. 22 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 29
ART. 23 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE 31

TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO 36
ART. 24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO 36
ART. 25 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI 36
ART. 26 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 36
ART. 27 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE 36
ART. 28 RECINZIONI 38
ART. 29 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 39
ART. 30 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (R1, R2, R3, R4) 69
ART. 31 R1 - AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI 71
ART. 32 R2 - AMBITI RESIDENZIALI SEMINTENSIVI 71
ART. 33 R3 - AMBITI RESIDENZIALI LIBERI DA EDIFICARE 72
ART. 34 R4 - AMBITI RESIDENZIALI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI GIÀ CONVENZIONATI 72
ART. 35 R5 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA 73

ART. 36 PII - AMBITO SOGGETTO A PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO GIÀ CONVENZIONATI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE - P.I.I. TRINOLO 74
ART. 37 P1 - AMBITI PRODUTTIVI 81
ART. 38 P2 - AMBITI COMMERCIALI/DIREZIONALI 83
ART. 39 P3 - AMBITI DESTINATI A DEPOSITI A CIELO APERTO 85
ART. 40 P4 - AMBITI PRODUTTIVI LIBERI DA EDIFICARE 85
ART. 41 P5 - AMBITI PRODUTTIVI INTERESSATI DA PIANO ATTUATIVO GIÀ CONVENZIONATO 87
ART. 42 DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI 89
ART. 43 VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA 90
ART. 44 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI 93
ART. 45 AGRI1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE 97
ART. 46 AGRI2 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA 99
ART. 47 AGRI3 - AREE DI SALVAGUARDIA 103
ART. 48 AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI DA SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) 105
ART. 49 ATE - AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO 105
ART. 50 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 105

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI 111

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

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 Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 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 territoriali disciplinati dal Piano delle Regole, intesi come aree comprese nel tessuto urbano consolidato, aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e aree non soggette a trasformazione urbanistica. L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella cartografia T01PR (Uso del territorio).
4. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse valgono, in caso di eventuale contrasto, le indicazioni della tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto le indicazioni delle norme prevalgono sulle tavole.
3. In caso di contrasto le indicazioni delle norme di dettaglio prevalgono sulle norme generali.
4. In caso di contrasto le indicazioni delle norme prevalgono sul Regolamento Edilizio.
5. La cartografia non è da considerare come assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
6. L'entrata in vigore di disposizioni normative e previsioni sovraordinate successiva alla data di adozione del PGT comporta aggiornamento automatico delle previsioni di piano, previa determina dirigenziale atta a definire le modalità di applicazione del recepimento.
7. La cartografia acquisisce il confine amministrativo comunale dalle banche dati cartografiche disponibili; in caso di discrepanza che comporti assenza di previsioni su particelle catastali censite nel Comune di Sabbio Chiese, la classificazione di ambito o area viene determinata per analogia con le aree adiacenti.

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

1. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, con le quali anche le previsioni del Piano delle Regole devono essere coerenti.

2. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.
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 Piano delle Regole. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.
4. Per tutti gli interventi assoggettati a titolo abilitativo costituiscono elaborati prescrittivi anche i seguenti elaborati del Documento di Piano: Sistema dei Vincoli e Sensibilità paesaggistica.
5. I progetti devono verificare, oltre che di detti elaborati, anche le previsioni della Carta della Rete ecologica comunale.

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, corrispondente a quanto assentito in forza di titolo abilitativo o, per gli edifici legittimamente privi dello stesso, dallo stato di fatto. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio rilevato alla data del 17/03/2017 (adozione variante generale).
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se difformi dai 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 di campagna di progetto sono ammessi sbancamenti di profondità non superiori a 3,00 m.

2. Ai fini della determinazione del piano di campagna di progetto 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 di campagna di progetto per i 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

7.1 Disposizioni generali

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.

7.2 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 Piano delle Regole si attua attraverso:
   - titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
   - titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (permesso di costruire convenzionato - PdCC);
   - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

   Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.
2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all’art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l’installazione di impianti ai sensi dell’art. 17, D.Lgs. 128/2006.
3. Gli interventi edilizi devono verificare la compatibilità con i contenuti della Rete Ecologica, di cui all’ART. 23.4.

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. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:
   a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;
   b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina.

   Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.
3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale:
   - tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
   - opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
   - nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
   - aree interessate dall'edificazione;
   - aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

   Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.
4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
5. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica. 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. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, ovvero quando è prevista l'individuazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.
2. Nel caso di ristrutturazioni o realizzazioni di nuovi interventi edilizi di entità superiore a 1.000 mq di SL residenziale e/o 1.500 mq di SL totale, soggetti o meno a pianificazione attuativa, si dà sempre luogo a specifica convenzione che, in aggiunta o in alternativa a quanto previsto deve fissare la quota immobiliare destinata alla localizzazione e/o cessione a prezzi convenzionati e il taglio degli alloggi. Questa quota, salvo diversa specifica previsione è pari al 20% della SL della sola parte residenziale.
3. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
4. 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.
5. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
6. 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.
7. 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.
8. 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. Nei Nuclei di Antica Formazione si applicano le disposizioni dell'ART. 29.10.
5. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, può essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data 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.
6. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

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 51.1 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. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64:
   - ambiti territoriali produttivi;
   - ambiti territoriali produttivi interessati da pianificazione attuativa in itinere;
   - ambiti territoriali commerciali-direzionali;
   - ambiti territoriali commerciali-direzionali interessati da pianificazione attuativa in itinere;
   - ambiti di riconversione commerciali-direzionali;
   - distributori di carburante;
   - ambiti di riqualificazione urbana;
   - aree agricole di salvaguardia;
   - aree di salvaguardia;
   - aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica;
   - ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

   Per gli edifici appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle specifiche disposizioni di cui al successivo ART. 29.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. i limiti di altezza sono prescritti dalle presenti norme nella singola disciplina di ambito o area.
4. Qualora la quota di imposta del colmo, la pendenza delle falde e la forma esterna dei fabbricati preesistenti, comprese le aperture, non vengano modificate è consentita l'applicazione per tutti gli edifici dei disposti di cui agli art. 63 e 64 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., senza esclusione di alcun ambito o immobile.
5. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

1. Gli interventi in tema di efficientamento energetico sono disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.

ART. 19 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. 20 NORMATIVA PAESISTICA

20.1 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.

20.2 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.

20.3 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.

20.4 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. 21 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

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

ART. 22 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

22.1 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.

22.2 Grandi strutture di vendita

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

22.3 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.

22.4 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. 23 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

23.1 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.

23.2 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.

23.3 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.
10. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – *Relazione*.

23.4 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 assumono 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. 51.7 e a quanto disciplinato dalla Normativa del PTCP.

23.5 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.

23.6 Inquinamento luminoso

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

23.7 Riqualificazione paesistica e ambientale

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

23.8 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.
3. 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. 24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano.

ART. 25 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. 26 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il presente Piano delle Regole definisce per ciascun ambito del tessuto urbano consolidato o per ciascuna area ad esso esterna le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui al precedente ART. 6.
2. Gli ambiti ed aree disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella cartografia del Piano delle Regole.

ART. 27 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

27.1 Sopralzi

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

27.2 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.

27.3 Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

27.4 Trasferimento potenzialità edificatoria

1. Ai sensi della normativa vigente è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:
   a) è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui classificati nel Piano delle Regole nel medesimo ambito omogeneo; la potenzialità edificatoria sul lotto di atterraggio non può superare il 120% di quella derivante dall'applicazione della specifica disciplina di ambito. Il trasferimento dei diritti edificatori è condizionato alla trascrizione nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotato, all'atto della trascrizione, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori;
   b) i diritti edificatori derivanti da incrementi una tantum, norme particolari o incentivazione non sono trasferibili;
   c) il trasferimento di diritti edificatori non può interessare i Nuclei di Antica Formazione, gli ambiti classificati come Verde Privato, le aree agricole, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

27.5 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 4 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.

27.6 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.

27.7 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. 28 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, direzionale, commerciale	Recinzioni	Superficie opaca (altezza)	max 0,50 m	max 0,50 m
		Superficie trasparente (altezza)	max 1,50 m	max 1,50 m
		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. 29 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

29.1 Obiettivi

1. Nei Nuclei di Antica Formazione sono compresi gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.
2. Tutte gli ambiti NAF sono considerati "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 457/1978.
3. L'operatività nei NAF ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.
4. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.

5. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, devono essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione. Nelle parti originarie, fatta salve le esigenze di stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. Il restauro deve essere riconoscibile e denunciato e deve essere adeguatamente considerato il problema dell'inserimento ambientale degli eventuali nuovi manufatti e edifici.
6. Ogni intervento di tipo urbanistico e edilizio nei Nuclei di Antica Formazione si attua mediante il combinato disposto di norme generali del Piano delle Regole e di prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.
7. Gli ambiti NAF sono assimilati alle zone “A” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/1968.

29.2 Elementi costitutivi dell’indagine sui NAF

1. L’indagine di dettaglio sugli immobili compresi nei NAF individua gli isolati e numera ciascun edificio interno al loro perimetro. Tale analisi è allegata alle presenti norme per farne parte integrante e sostanziale.
   Ad ogni edificio è riferita un’apposita scheda di analisi che definisce la valenza storico-ambientale del fabbricato, l’aspetto tipologico della struttura, la sua destinazione funzionale, il suo stato di conservazione, l’uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate, i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica, gli elementi di rilevato carattere e rilievo storico, materico, architettonico per i quali è prescritta la conservazione.
   In caso di necessità di particolari interventi per la ricontestualizzazione degli immobili le schede analitiche possono definire eventuali prescrizioni particolari (anche legate ad un riordino altimetrico e planimetrico delle strutture).
2. Le analisi storico-ambientale, tipologica e funzionale dei fabbricati definiscono un codice alfanumerico denominato “grado d’operatività”; esso sintetizza le caratteristiche di ogni fabbricato nella considerazione contestuale dei valori attribuiti attraverso le suddette analisi e determina gli indirizzi normativi da applicarsi in relazione alle modalità d’intervento di cui al successivo punto 29.13 che considerano tipologie edilizie ed interventi ammissibili in relazione all’impianto stereometrico originario, alle partiture interne dei fabbricati, agli elementi – strutturali e non – passibili di alterazione, alle funzioni ammesse, ad ampliamenti o modificazioni dell’impianto interno ed esterno, alla cessione di spazi per servizi pubblici, agli elementi da conservare.
3. Le eventuali prescrizioni particolari di cui alle schede d’analisi degli edifici di cui al precedente comma 1 sono prevalenti alla normativa generale collegata al grado d’operatività.
4. Le tavole planivolumetriche allegate alle presenti norme definiscono il disegno complessivo di sistemazione/riordino del nucleo antico. Le tavole planivolumetriche sono strumenti operativi e prevalenti nel caso definiscano interventi specifici (tra cui l’individuazione dei sedimi dei fabbricati) rispetto all’applicazione dei parametri discendenti dai gradi d’operatività degli edifici.

29.3 Gradi d’operatività

1. I gradi di operatività definiscono la valenza storica ed ambientale, la tipologia costruttiva e la destinazione d’uso dei fabbricati rilevati. Attraverso ogni grado d’operatività il

successivo ART. 29.13 specifica tipo e livello di interventi (ammessi e non) per la tutela del valore storico del Nucleo di Antica Formazione in oggetto.

29.3.1 Analisi storico ambientale: definizioni

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

1. *Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo*
   (grado storico-ambientale **1**)
   Episodi edilizi che segnalano la compresenza di un disegno compositivo, dell'impiego di materiali pregiati, di tecniche costruttive evolute e di un livello dimensionale e qualitativo superiore allo standard edilizio medio degli edifici rilevati nei NAF.
   "carattere autonomo"
   Il peso architettonico di un edificio che si propone come segnale urbano straordinario e ne determina il riconoscimento del luogo.
   L'edificio, pur mantenendo un rapporto di complementarità ed integrazione con lo spazio urbano ne costituisce l'elemento caratterizzante.

2. *Edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze*
   (grado storico-ambientale **2**)
   Complesso di condizioni esterne naturali (vegetazione e paesaggio) e di condizioni esterne artificiali (composizione formale, composizione cromatica e struttura materica) con le quali si rapporta un episodio architettonico e, comunque, un manufatto edilizio in genere. L'edificio assorbe dal complesso ambientale in cui è inserito un pregio formale, indipendentemente dalle qualità architettoniche proprie e contribuisce con la propria localizzazione in sito e con la propria presenza fisica alla formazione del complesso ambientale stesso.
   L'interesse ambientale può rilevarsi anche per quanto un fabbricato abbia subito leggeri interventi d'adeguamento funzionale (soprattutto in relazione alle destinazioni d'uso in essere), purché effettivamente concorra, nell'impianto come nella cucitura con il sistema edilizio in diretto rapporto, ad una contestualizzazione significativa nel luogo aggregativo fondativo. In tal caso, l'attribuzione del grado operativo in disamina ha carattere normativo conservativo.
   "particolari emergenze"
   Gli elementi di qualità architettonica di un edificio che assumono un ruolo caratterizzante per il riconoscimento e l'identità del luogo urbano.

3. *Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti*
   (grado storico-ambientale **3**)
   La sostituzione delle tecniche costruttive tradizionali riconoscibili in una produzione edilizia spontanea con tecniche costruttive che prevedano l'impiego di componenti prodotte secondo un processo industrializzato e l'adattamento dell'involucro preesistente secondo operazioni edilizie tendenti ad elevare lo standard igienico-abitativo.
   Tali interventi determinano l'effettiva perdita del collante costruttivo che aggrega i fabbricati tradizionalmente riconoscibili nella cultura edilizia locale.

4. *Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso*
   (grado storico-ambientale **4**)
   Edifici che presentano stereometrie (lunghezza, larghezza, altezza) non inseribili nel sistema ambientale e privi di rapporto con le preesistenze.
   Ovvero, edifici che, pur avendo un corretto inserimento dimensionale, presentano una "pelle" di facciata in dissonanza con le adiacenze, con particolare riferimento alla trama del rivestimento esterno, all'inserimento volumetrico, al rapporto vuoto-pieno, ai materiali utilizzati.

29.3.2 Analisi tipologica: definizioni

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

1. *Edifici ecclesiastici, palazzi e case padronali*
   (grado tipologico **A**)
   "edifici ecclesiastici"
   Edifici adibiti alle funzioni religiose, comprese le pertinenze e gli accessori.
   "palazzi e case padronali"
   Edifici di rilevante peso dimensionale e qualitativo che "emergono" dal contesto urbano per dimensioni, caratteristiche costruttive e retaggio culturale, destinati o destinabili a funzioni pubbliche.

2. *Edifici a cortina*
   (grado tipologico **B**)
   Edifici che formano un sistema edilizio tendenzialmente compatto e continuo per allineamento dei fronti e delle quote altimetriche delle coperture. Tali edifici si aggregano nel sistema edilizio a cortina con due testate cieche in aderenza ad altri edifici (una sola, nel caso si tratti di edifici "di testa" di un complesso a cortina).
   La cortina viene classificata indipendentemente dalla distribuzione interna degli alloggi (duplex o simplex) e dal rapporto tra la larghezza del fronte e la profondità del corpo di fabbrica.
   Rientrano in questa classificazione quei sistemi edilizi che attualmente non sono costituiti da un'aggregazione di edifici singolarmente individuabili, ma che si prestano ad una loro trasformazione in tale senso (ad esempio: gli edifici agricoli).
   Non rientrano in tale classificazione edifici accessori o locali di servizio all'edificio principale aggregatisi in tempi successivi al fronte del corpo storico della cortina edilizia.

3. *Edifici d'angolo*
   (grado tipologico **C**)
   Edifici con almeno due lati adiacenti in diretto rapporto con spazi pubblici che costituiscono, generalmente, la cerniera tra due sistemi a cortina, ovvero il nodo urbano di testa di una singola cortina edilizia.
   Possono costituire il cardine di raccordo di uno o più sistemi tipologicamente complessi, nonché il riferimento per un progetto di ristrutturazione urbana.

4. *Edifici di completamento*
   (grado tipologico D)
   Edifici isolati il cui rapporto con il lotto di pertinenza fornisce un filtro privatizzato tra il corpo di fabbrica e gli spazi pubblici, espressione edilizia tipica della cultura urbanistica ottocentesca.
   Spesso si tratta di edifici di nuovo impianto, o di totali ricostruzioni, aggregati a sistemi tipologici storici in modo non conforme alla logica aggregativa dei sistemi stessi.
   Possono rientrare in questa tipologia alcuni edifici di impianto storico la cui classificazione non rientra nelle categorie tipologiche precedenti (il termine "completamento", in questo ultimo caso, è improprio, ma assume valore strumentale ai fini normativi).

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

29.3.3 Analisi funzionale: definizioni

L'analisi funzionale degli edifici rilevati evidenzia la destinazione d'uso di ogni fabbricato censito, definita (di prassi) sulla base dell'utilizzo prevalente del piano terra, ovvero del piano immediatamente superiore qualora il piano terra non definisca un volume utile ai fini di un inquadramento funzionale dell'edificio nel suo complesso, ovvero nel caso in cui (di un fabbricato multipiano con funzioni diverse ai piani superiori) il piano terra sia occupato da locali accessori alla residenza.

1. *Servizi pubblici*
   (grado funzionale **1**)
   Classificazione relativa ad attività collettive. Vengono classificate con la funzione di servizio pubblico le attività di rappresentanza amministrativa, di istituti culturali e di servizi di interesse collettivo di cui all'art. 9 della LR 12/05 e s. m. e i., nonché quanto classificato come servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo dal Piano dei Servizi del PGT.

2. *Residenza*
   (grado funzionale **2**)
   S'intendono i volumi riservati ad una destinazione funzionale puramente residenziale; vi si comprendono altresì i volumi aventi funzione pertinenziale o accessoria alla residenza, purché inglobati in un edificio che abbia funzione abitativa prevalente.

3. *Primario – attività produttive agricole*
   (grado funzionale **3**)
   Classificazione inerente all'attività produttiva agricola.

Con funzione “primaria”, vengono classificati fienili, stalle, depositi per attrezzi agricoli, silos, accessori connessi all’attività agricola.

4. *Secondario – attività produttive artigianali*
   (grado funzionale **4**)
   Classificazione relativa all’attività produttiva artigianale.
   Con funzione “secondaria”, vengono classificati laboratori artigianali, depositi di prodotti lavorati ed edifici adibiti allo stoccaggio di materiale.

5. *Terziario – attività commerciali e/o direzionali*
   (grado funzionale **5**)
   Classificazione relativa all’attività commerciale e direzionale.
   Con funzione “terziaria”, vengono classificati i negozi per la vendita all'ingrosso o al dettaglio (indipendentemente dalle tabelle merceologiche), gli studi professionali, gli uffici direzionali o di servizio, gli istituti di credito.

6. *Accessori alla residenza*
   (grado funzionale **6**)
   S’intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente.

29.4 Planivolumetrico

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

1. *Piano di recupero obbligatorio*
   Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) o singolo fabbricato assoggettato all’obbligo di redazione di uno strumento attuativo di recupero, da convenzionare (ovvero già convenzionato alla data d’adozione delle presenti norme) con l’Amministrazione Comunale.

2. *Piano particolareggiato*
   Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) assoggettato all’obbligo di redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (o, eventualmente, privata su espressa autorizzazione della pubblica Amministrazione), convenzionato ovvero da convenzionarsi con l’Amministrazione Comunale.

3. *Unità minima di intervento (U.M.I.)*
   Ambito la cui perimetrazione delimita una situazione in cui sono presenti edifici accessori, generalmente di modeste dimensioni, collocati in maniera incongruente e disordinata con l’impianto planimetrico dell’insediamento storico; la riorganizzazione attraverso la sostituzione delle volumetrie preesistenti deve avvenire internamente a tale perimetro e

si traduce in una precisa localizzazione planimetrica dei nuovi volumi derivanti dalla sostituzione delle preesistenze, quantificata attraverso le note prescrittive di cui alle schede degli edifici di nuovo impianto.

4. *Accessori e pertinenze interrate*
   Spazi ed elementi pertinenziali di servizio ai fabbricati realizzati al di sotto del livello naturale e/o sistemato del terreno, comunque non visibili in superficie.

5. *Edifici da sostituire*
   Si tratta di edifici e/o manufatti edilizi per i quali è previsto il recupero volumetrico, attraverso l'accorpamento di volumi diversi in un organismo autonomo, ovvero in ampliamento ad edifici preesistenti. Nell'ottica del riordino tipologico e compositivo del paesaggio urbano, il piano può prevedere la sostituzione di un edificio mediante la sua ricostruzione con materiali e tecniche maggiormente consone al contesto (demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime e profilo).

6. *Edifici di nuova costruzione, ampliamenti*
   Si tratta di nuovi edifici dovuti:
   - a recuperi volumetrici conseguenti a previsioni di sostituzione;
   - a nuova edificazione con altezze e impianto planimetrico predefinito.

   In ogni caso, i nuovi edifici devono avere caratteri morfologici compatibili con il contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.

7. *Portici e/o logge di nuova costruzione*
   Si tratta di nuovi portici e/o logge dovuti:
   - a recuperi di portici esistenti (indicati come manufatti edilizi da sostituire) da edificarsi in posizioni predefinite dalla tavola operativa;
   - a nuova edificazione con impianto planimetrico predefinito dalla tavola operativa.

   In ogni caso, i nuovi portici rilevati in corpi autonomi possono essere tamponati sulle testate e devono avere tetto a struttura lignea e copertura in laterizio - coppi o tegole in cotto, altezza massima del colmo pari a m 3,00, altezza media pari a m 2,70, nonché presentare caratteri morfologici consoni al contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.

8. *Edifici da sovralzare*
   Si tratta di edifici per i quali è consentito il sopralzo fino al raggiungimento di un'altezza media interna di m 2,70; tale facoltà deve essere limitata, comunque, al mantenimento della continuità di gronda e colmo della cortina edilizia in cui l'edificio è inserito. Nel caso di edificio isolato, le modifiche delle quote di imposta del tetto (gronda e colmo) non possono in ogni caso superare le limitazioni previste dal punto 29.9, comma 1 del presente articolo.

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

ampliamenti con loggiati, questi non possono costituire volume e, pertanto, devono concretizzarsi esclusivamente attraverso la realizzazione di portici e logge.

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

11. *Obbligo di copertura in coppi*
    Si tratta di manti di copertura che, non consoni al contesto storico-ambientale, né alla tradizione costruttiva originaria, devono essere sostituiti mediante l'impiego di elementi (coppi) in laterizio.
    Sui manufatti esistenti di pertinenza a fabbricati residenziali e ad essi addossati (portici, tettoie, pensiline, ecc.) per i quali il planivolumetrico prescrive la copertura in coppi, in alternativa può essere ammessa la realizzazione di terrazze, balconi e ballatoi previo parere favorevole della commissione per il paesaggio

12. *Parcheggi pubblici*
    Spazi pubblici, predisposti o da predisporre, per la sosta dei mezzi di trasporto.
    Tali spazi vengono individuati nelle tavole planivolumetriche con apposita simbologia, a prescindere dal materiale costitutivo del terreno.

13. *Servizi pubblici e loro aree di pertinenza*
    Edifici (ed aree di diretta pertinenza) o spazi aperti soggetti a funzioni pubbliche.
    Per quanto attiene alla pavimentazione delle aree pertinenziali di edifici e funzioni pubbliche, valgono le indicazioni al successivo punto 15 del presente documento.

14. *Verde pubblico*
    Spazi pubblici, attrezzati e non, da adibire o adibiti alla fruizione del verde in ambito urbano.

15. *Pavimentazione con funzione di arredo urbano / viabilità pubblica*
    Spazi pubblici e/o privati (compresa la viabilità) pavimentati o da pavimentare con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale.
    In relazione al contesto, per le aree pavimentate e non, qualora non fosse possibile provvedere al ripristino del tappeto originario anche attraverso interventi di rimozione delle stratificazioni sovrastanti si devono utilizzare materiali desunti dalla tradizione costruttiva locale. Per la formazione di gradini ovvero la costituzione di cordoli è ammesso l'impiego di pietra, purché di colorazione in tono con il sedime carrabile.
    L'impiego di asfalto (viabilità pubblica) o cemento è consentito esclusivamente lungo i tratti ad alta percorrenza veicolare e, di norma, vietato nelle zone a traffico limitato, pedonali e ciclo-pedonali, così come nelle pertinenze scoperte degli edifici.
    Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell".
    Per la pavimentazione dei passaggi d'accesso ai fabbricati, purché sottostanti a loggiati o portici, è ammessa la posa in opera di lastricati a disegno semplice.

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

16. *Cortili privati con pavimentazione con funzione di arredo urbano*
    Si tratta degli spazi di proprietà esclusivamente privata di pertinenza d'edifici esistenti o di progetto, che devono essere pavimentati con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale. Per l'impiego dei materiali, si richiama quanto definito al precedente punto.

17. *Muri in pietra o mattoni da tutelare*
    Si tratta di murature con tessitura di notevole interesse storico che devono in ogni caso essere preservate.

18. *Viabilità pubblica*
    Spazi pubblici soggetti alla circolazione di veicoli per i quali non si prevedono particolari disposizioni in relazione alla tipologia della pavimentazione (vedasi il precedente punto 15).

19. *Corsi e bacini idrici, piscine, fontane*
    Si tratta di elementi di gestione e distribuzione delle risorse idriche, ovvero di elementi di servizio alla residenza.

20. *Verde di tutela - giardini privati*
    Si tratta di aree private a servizio dei fabbricati esistenti per le quali si prevede la conservazione e la valorizzazione della copertura vegetazionale presente; tali aree non possono essere oggetto di pavimentazione. L'eventuale rinverdimento degli spazi attraverso la piantumazione di nuovi elementi arborei deve prevedere l'impianto di specie vegetazionali di tipo autoctono (a tal scopo, vedasi quanto indicato dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale).

21. *Alberi di interesse storico-ambientale*
    Elementi arborei di rilevato pregio storico-ambientale sottoposti a tutela e valorizzazione. Tali elementi non possono essere eliminati, né trapiantati in sito diverso da quello originario.

22. *Vigneti, uliveti, frutteti, aree boscate*
    Spazi, pubblici o privati, adibiti alla coltura ovvero al mantenimento della naturalità dei siti soggetti ad azione di tutela e valorizzazione della valenza ambientale.

23. *Frutteto*
    Spazi, pubblici o privati, adibiti alla coltura di piante da frutto, soggetti ad azione di tutela e valorizzazione della valenza ambientale.

24. *Vigneti, uliveti*
    Spazi, pubblici o privati, adibiti alla coltura di viti e/o ulivi ovvero al mantenimento della naturalità dei siti soggetti ad azione di tutela e valorizzazione della valenza ambientale.

25. *Bosco*
    Spazi, pubblici o privati utilizzati come aree boscate soggetti ad azione di tutela e valorizzazione della valenza ambientale.

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

29.5 Modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni avviene attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o pianificazione attuativa.
2. L'attuazione può avvenire con interventi diretti mediante titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni.
   L'intervento con titolo abilitativo è subordinato all'osservanza di quanto stabilito dai successivi punti del presente articolo relativamente ai gradi di operatività previsti per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione nonché alle previsioni della tavola operativa del planivolumetrico.
3. L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, può avvenire con piani particolareggiati (PP) e piani di recupero (PR).
   I Piani di Recupero, finalizzati alla nuova costruzione, al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, possono essere stesi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il perimetro del progetto deve essere esteso nelle sue previsioni all'intero comparto eventualmente individuato nelle tavole di piano. Esso indica un modo di intervento unitario le cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, che devono attenersi alle indicazioni del piano onde ottenere a medio o lungo termine un intervento unitario.
   I piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i Nuclei di Antica Formazione definiscono, oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici o di interesse generale.
4. Permessi di costruire convenzionati. (L. R. 12/05).
   I Piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i Nuclei di Antica Formazione definiscono oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree e delle costruzioni a questo scopo indicate dall'indagine sui Nuclei di Antica Formazione.
5. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

29.6 Obbligatorietà delle modalità d'attuazione

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

2. La preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, è altresì obbligatoria nei seguenti casi:
   a) per tutti gli interventi di nuova costruzione previste dalla tavola operativa del Planivolumetrico;
   b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che:
      b.1) trasformano aree pubbliche in aree per edilizia privata;
      b.2) necessitano di un reperimento di standard urbanistici superiori a 500 mq.
3. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCC) è obbligatoria nei seguenti casi:
   a) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che:
      a.1) necessitano di un reperimento di standard urbanistici fino a 500 mq.
4. I proprietari degli edifici e delle aree (singolarmente ovvero riuniti in consorzio o società) per le quali si rende necessario operare attraverso pianificazione attuativa o PdCC in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al comma precedente devono stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui devono essere riportate:
   a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;
   b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;
   c) le destinazioni d'uso degli immobili;
   d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici e/o monetizzazione;
   e) gli oneri di urbanizzazione;
   f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

   Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari possono ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

29.7 Documentazione obbligatoria

1. Per ogni intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, indipendentemente dal titolo abilitativo che si deve predisporre, il progetto deve essere corredato dai seguenti elaborati:

- estratto mappa;
- estratto delle tavole operative del PdR, nonché degli elaborati relativi all'indagine sui NAF per quanto attinente all'ambito d'intervento;
- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata all'entità dell'intervento (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala di dettaglio per eventuali particolari architettonici;
- sezioni schematiche quotate trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, etc.);
- documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- eventuale rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, etc.);
- progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'indicazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;

- descrizioni delle finiture interne ed esterne come previste nel progetto;
- relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani, etc.;
- bozza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di permesso di costruire convenzionato;
- preventivo di spese delle opere pubbliche o di interesse generale in caso di permesso di costruire convenzionato;
- copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.

2. La documentazione a corredo delle richieste per la realizzazione di nuove edificazioni deve essere quella prevista dalle norme edilizie generali, integrata da un rilievo dell'area interessata dall'intervento atta ad indicarne ogni suo aspetto ed in particolare i caratteri degli edifici attigui, in modo tale da poter valutare il nuovo inserimento nei suoi rapporti ambientali.
   Risulta indispensabile anche la predisposizione di un'esauriente documentazione fotografica, così come l'individuazione precisa delle eventuali demolizioni previste dal progetto.
   Particolare completezza devono avere le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna, che devono essere chiaramente indicati negli elaborati grafici.
3. Per quanto attiene alla documentazione obbligatoria per la predisposizione di piani attuativi, sia prescritti con apposita perimetrazione e sigla, sia proposti autonomamente dagli operatori privati, sia in attuazione alle prescrizioni di cui all'articolo precedente, si elencano di seguito i contenuti minimi indispensabili:
   a) estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
   b) rilievo planimetrico dello stato attuale ai vari livelli e delle coperture, con individuazione degli alloggi; il tutto corredato da opportune quotature plano-altimetriche in scala 1:200;
   c) rilievo dello stato attuale dei prospetti;
   d) progetto di trasformazione degli alloggi e degli edifici, piante, sezioni (almeno due significative) e prospetti in scala 1:200;
   e) rilievo in scala non inferiore a 1:50 o 1:20, a seconda dei casi, di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico, esterni ed interni;
   f) progetto particolareggiato degli spazi inedificati, con la relativa indicazione della destinazione d'uso;
   g) tavole degli elementi in contrasto con l'ambiente;
   h) adeguata documentazione fotografica;
   i) precisazioni relative all'arredo urbano;
   j) relazione illustrativa storica e metodologica, con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi d'intervento previsti dal piano;
   k) bozza di convenzione;
   l) previsioni di spesa delle opere pubbliche o di interesse generale;
   m) eventuali norme esecutive particolari;
   n) copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.

29.8 Destinazioni degli edifici e dotazione di servizi pubblici di interesse generale

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite all'ART. 6:
   - 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 400 mq di SV
- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
- strutture ricettive alberghiere (4.1)
- ostelli della gioventù (4.3)
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)

2. Le destinazioni d'uso non citate al comma precedente sono da intendere non ammesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.
4. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse deve essere rispetta la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dal precedente articolo 13.1, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.
   Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alla disciplina dettata dall'ART. 7.

29.9 Indici e parametri dei NAF

1. Altezza dei fabbricati
   Per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici sottoposti ai seguenti gradi di operatività:
   1A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

   Per gli interventi di trasformazione e ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici sottoposti ai seguenti gradi di operatività:
   3A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   3B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   3C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   3D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   3E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   4A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   4B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   4C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   4D (1; 2; 3; 4; 5; 6);

4E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
l'altezza massima degli edifici presenti non può superare, in ogni caso, l'altezza degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono gli edifici preesistenti (esclusi gli edifici ecclesiastici), ricompresi entro un raggio di 100 m dall'edificio di pari grado di operatività dell'edificio oggetto di intervento e, comunque, non si può superare l'altezza dell'edificio adiacente più alto in caso d'edificio a cortina.

2. Distacco fra gli edifici, dai confini
   Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici e dai confini non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
   Per interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione, si devono considerare i seguenti distacchi minimi:
   - 10,00 m dagli edifici;
   - 5,00 m dai confini;

   ovvero:
   - aderenza agli edifici preesistenti, edificazione a confine previo accordo tra i privati interessati.

3. Arretramento dalle strade
   Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, risanamento conservativo ed ampliamento l'arretramento dalle strade è quello dato dai sedimi degli edifici preesistenti.
   Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade deve essere pari a m 5,00; è ammesso il mantenimento degli allineamenti preesistenti.
   Per interventi di nuova costruzione sono vincolanti i sedimi indicati nella tavola operativa del Planivolumetrico.

29.10 Disposizioni di dettaglio per gli interventi

1. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti
   L'applicazione della vigente normativa regionale sui sottotetti, di cui al Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., in considerazione della particolarità e specificità dei nuclei antichi ed al fine di garantire la tutela di un assetto complessivo degli stessi compatibile con l'edificato esistente e l'interesse preordinato di tutela di un insieme armonico ed omogeneo del tessuto edilizio, è consentita unicamente per gli edifici che, a seguito dell'analisi effettuata, risultano classificati con i seguenti gradi di operatività:
   3A (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   3B (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   3C (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   3D (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   3E (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   4B (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   4C (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   4D (1; 2; 3; 4; 5, 6);
   4E (1; 2; 3; 4; 5, 6).
   La vigente normativa regionale in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti può essere applicata a tutti i gradi di operatività quando l'intervento non comporti il sovralzo

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

2. Autorimesse

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria (che comportino aumento delle unità abitative) ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione che comportino la realizzazione di oltre due unità abitative devono obbligatoriamente prevedere un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa. La dimensione minima di un posto auto, escludendo la superficie degli spazi di manovra, deve essere almeno di m 2,50 x m 5,00 localizzate entro il raggio di m 100,00 dall'edificio, salvo comprovata impossibilità.

Risulta in ogni caso possibile, su istanza del privato, ottenere l'applicazione della vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della L 122/89 e della LR 12/05, anche in esubero al livello minimo previsto (pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di edificio esistente).

Nella determinazione della consistenza dei parcheggi pertinenziali non si deve tener conto della superficie occupata dai corselli.

È consentito derogare alle precedenti prescrizioni nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi. in caso di deroga l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria deve essere incrementato di un valore pari al prodotto tra la superficie non reperita ed il valore determinato con deliberazione di Giunta Comunale.

Sono ammesse, inoltre, autorimesse private interrate con utilizzo a rotazione, in locazione e/o cessione ad edifici presenti nel territorio comunale sprovvisti di autorimesse e localizzati entro il raggio di metri 100 dalle autorimesse proposte. Le autorimesse interrate da localizzare in diretta prospicienza ad edifici aventi grado storico-ambientale 1 o 2 devono essere accessibili esclusivamente mediante piattaforme elevatrici che garantiscano, in fase di chiusura, il mantenimento della quota originaria del piano di campagna. In tali casi sono espressamente vietate rampe d'accesso.

Per gli edifici a destinazione residenziale che sono privi di ricoveri coperti per veicoli, è consentita la realizzazione di porticati ad uso autorimessa con le seguenti caratteristiche:

a) SCOP massima pari a 25,00 mq;
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 e rispetto al fabbricato principale servito, con particolare riguardo all'analogia di materiali e tecniche costruttive.

3. Materiali

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

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

- <u>Coperture</u>

  Tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.

  Coperture in coppi o tegole in cotto.

  Grondaie in rame o di colorazione scura.

  Comignoli in mattoni e coppi.

Da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi.
Da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

- Aperture, serramenti, sporti
  Infissi in legno verniciati.
  Serramenti in legno con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, verniciati.
  Cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.
  I davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici.
  Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.
  Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice.
  Sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.
- Facciate
  Deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato come disciplinato dal successivo punto 8, oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.
  Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.
  I rivestimenti delle pareti devono essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici devono essere impiegati elementi in pietra.
  Sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).
- Pavimentazioni ed altri elementi esterni:
  Deve essere preferito l'impiego di cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili). Per altre componenti quali muri di cinta o spazi pertinenziali, si veda il successivo punto 29.10. È da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni.
La Commissione per il Paesaggio può, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto.
Gli elaborati grafici di progetto devono indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

4. Impianti tecnologici
   Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (e dei relativi misuratori), devono essere sempre concordate con l'ufficio tecnico comunale.
   In ogni caso, si deve procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici.

Devono essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti.
I misuratori dei consumi devono inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti.
Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento devono essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole devono essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciatisi interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici deve avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dalle norme tecniche di piano.

5. Tinteggiatura esterna
   Le cromie delle facciate esterne degli edifici (sia prospicienti gli spazi pubblici, sia prospicienti cortili ed aree privati) devono essere desunte fra quelle stabilite dal piano del colore comunale. In assenza di tale strumento i colori devono essere tenui e scelti fra la gamma di cui all'articolo 20 delle presenti norme. In ogni caso, la tinta deve integrarsi con il contesto, edificato e non, e deve essere concordata preventivamente con l'ufficio tecnico comunale.

6. Spazi interni comuni
   In sede di attuazione dei Piani attuativi entro le aree definite dal presente strumento, l'Amministrazione Comunale può procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati finalizzate a garantire l'accessibilità pubblica degli spazi interni comuni.
   Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificabili devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.
   Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni dei gradi di operatività possono occupare in modo diverso le aree e quindi modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi.
   In questi casi sono da valutare le condizioni al contorno delle aree interessate promuovendo dove possibile consorzi tra le proprietà.
   È in ogni caso vietato occupare cortili e in generale spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere anche provvisorie (chiostrine), senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.
   È in ogni caso possibile richiedere adeguato titolo abilitativo al fine di realizzare:
   - piscine private negli spazi liberi, sia interni che esterni, fatta salva la verifica della compatibilità nell'inserimento di tali strutture con l'obbiettivo di cui al primo comma del presente articolo;
   - esclusivamente nelle aree a verde con una superficie superiore a 250 mq, pergolati e gazebi realizzati in legno e/o ferro che non prevedano occlusioni in vetro o cieche delle pareti, ad esclusione della parete a cui sono eventualmente addossati; è ammessa la copertura esclusivamente con teli; tali accessori alla residenza devono comunque rispettare le distanze ai sensi del Codice Civile e non devono avere una superficie cumulativa superiore al 30% della superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa del fabbricato di pertinenza, senza possibilità di trasferimento dei diritti edificatori;

- esclusivamente per i fabbricati con grado di operatività 3 (edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti) e 4 (Edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione) pensiline di copertura degli ingressi previo parere favorevole della commissione per il paesaggio; tali manufatti non sono comunque ammessi sulle facciate prospicienti strade pubbliche.

7. Orti, giardini privati e verde di tutela
   Gli orti ed i giardini privati vanno di norma conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti. Eventuali introduzioni di essenze arboree devono prediligere la scelta di piante autoctone, desunte dall'abaco delle essenze dello studio agronomico comunale.
   All'interno di orti e giardini è possibile richiedere adeguato titolo abilitativo al fine di realizzare piscine private, che, in ogni caso, devono salvaguardare le essenze arboree di pregio.

29.11 Nuove costruzioni, ampliamenti, riconversioni

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi, ove ammessi dalle presenti norme:
   a) all'interno dei piani attuativi, nei casi previsti dal presente articolo;
   b) completamento del tessuto edilizio (in applicazione delle previsioni delle tavole planivolumetriche e delle schede di analisi);
   c) sostituzione di edifici preesistenti (in applicazione delle previsioni planivolumetriche di piano);
   d) sopralzo/ampliamento degli edifici esistenti secondo le indicazioni grafiche sia planimetriche che altimetriche contenute nelle tavole operativa del NAF;
   e) occupazione del sottosuolo delle aree inedificate appositamente contrassegnate nella tavola operativa del planivolumetrico con costruzioni interrate (secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione).
2. Le nuove costruzioni previste devono armonizzarsi con il contesto degli edifici storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali. L'armonizzazione con il contesto può essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere non analogico del linguaggio architettonico utilizzato. L'UTC e/o la Commissione per il Paesaggio devono esprimersi, qualora ne ravvisino la necessità, per valutare il rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano anche in caso di soluzioni planivolumetriche alternative a quelle indicate, senza che ciò costituisca variante al PGT. Per i limiti di densità massima, le localizzazioni e le modalità dei nuovi interventi si fa riferimento alla tavola operativa del planivolumetrico, nonché a quanto eventualmente specificato nelle schede d'analisi allegate alle presenti norme.
3. In casi particolari, l'edificazione di nuove costruzioni è consentita come compenso volumetrico di manufatti accessori per i quali viene prescritta la sostituzione nelle tavole planivolumetriche. Tale possibilità, prevista nelle situazioni in cui siano presenti edifici accessori di piccole dimensioni collocati in modo disordinato ed incongruente con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico, viene evidenziata mediante la perimetrazione di un'unità minima d'intervento per il recupero dei volumi da sostituire e con l'individuazione del sedime planimetrico della nuova costruzione da insediare a compenso volumetrico. La nuova collocazione dei volumi sostituiti verrà individuata in relazione ad un più razionale inserimento nel contesto edilizio del nucleo antico. L'UTC

comunale e/o la Commissione del Paesaggio possono, qualora ne ravvisino la necessità su istanza dei proprietari, valutare soluzioni alternative nei limiti del perimetro dell'UMI e nel rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano. Tale modifica agli ingombri prefissati non comporta variante allo strumento urbanistico comunale.
In ordine ai principi di recupero edilizio e sociale del nucleo antico con caratterizzazione prevalente di funzionalità residenziale, il piano evidenzia edifici (o parte di essi) che rilevano la perdita della funzione originaria (non abitativa) e la cui condizione di dismissione può costituire occasione per un riutilizzo delle volumetrie a scopi abitativi.
I volumi inutilizzati riutilizzabili ai fini residenziali possono essere reimpiegati per la costituzione di nuove unità abitative mediante opere interne ed esterne che preservino i caratteri formali (stereometrici ed altimetrici) preesistenti.

29.12 Attrezzature, aree ad uso pubblico, arredo urbano

1. *Traffico e sosta*
   Il piano indica le sedi stradali, con le eventuali modifiche per il miglioramento della mobilità, e le aree di parcheggio e sosta veicolare di nuovo impianto ed esistenti. Queste ultime sono esclusivamente riservate al preposto scopo ed in esse sono previste idonee alberature, unitamente ad una razionale rete di spazi di manovra.
   Le indicazioni di piano sono esemplificative; i progetti esecutivi delle strade e dei parcheggi predisposti dall'Amministrazione Comunale possono modificare, in tutto o in parte, i tracciati contenuti nella cartografia di piano.
   Per la loro realizzazione, gestione ed eventuale cessione a favore dell'Amministrazione Comunale i progetti dei parcheggi devono essere convenzionati con i privati.

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

3. *Parchi e giardini pubblici*
   Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione della loro funzione di filtro e luogo d'aggregazione, salvo specifici progetti previsti dal Piano dei Servizi del PGT. I diradamenti e gli abbattimenti arborei sono effettuati solamente su espresso parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.
   Nei parchi e nei giardini pubblici sono consentiti gli allestimenti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini. Per tali zone valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

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

5. *Aree ed attrezzature comunitarie*

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

6. *Arredo urbano*
Le superfici d'usura in pietra o acciottolato di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati, dove esistenti, devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini. In particolare, per i marciapiedi è consigliato l'uso di lastre di arenaria (o altra pietra in lastra), mentre per le parti carrabili è preferibile la posa di pavimentazioni in porfido (o altra pietra in lastre), ovvero in acciottolato in caso di zone a traffico limitato o ciclopedonali.
Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari devono, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Le cabine dei servizi tecnologici devono essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree desunte dallo studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale.

7. *Segnaletica*
La cartellonistica stradale, direzionale, la pubblicità stradale, dove ammissibile, e le insegne, luminose o meno, degli esercizi commerciali devono essere approvate dai competenti uffici comunali con il rilascio di apposito titolo abilitativo. Al fine di migliorare l'inserimento e la fruibilità di tutta la segnaletica, pubblica e privata, all'interno dei nuclei antichi l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito abaco con le caratteristiche formali ed i materiali prescrittivi.

8. *Muri e recinzioni*
I muri e recinzioni esistenti non possono essere modificati senza acquisire preventivamente apposito titolo abilitativo. In ogni caso, i muri esistenti con rilevanza paesistica ovvero per la storicità nella caratterizzazione del sistema urbano originario devono essere conservati. È ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consoni alla tradizione locale.
Non è consentita la recinzione a frazionamento di corti interne e deve essere perseguito l'obiettivo di ripristinare gli spazi aperti comuni interni all'edificato a corte.
Muri e recinzioni di nuova costruzione non possono eccedere l'altezza determinata dalla commissione paesaggio, salvo si tratti di raccordi con elementi preesistenti. Nel caso le nuove recinzioni si attestino a recinzioni diverse per altezza, l'altezza della nuova recinzione deve rispettare, di norma, l'allineamento con la più bassa; è consentita la deroga a tale disposizione previa accettazione da parte del Comune e nel rispetto di rilevanti assi visivi dagli spazi pubblici.

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

9. *Pavimentazioni*
   Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, devono essere mantenute e, se necessario, ripristinate.
   È fatto obbligo il recupero della pavimentazione originaria che presenti indubbie caratteristiche storiche o compositivo-materiche di interesse. Qualora necessario, la trama preesistente può essere integrata con addizioni integrate alla stessa per tipologia, materiali, posa, etc.
   Qualsiasi intervento su pavimentazioni esistenti o la nuova pavimentazione di un terreno, anche se di uso esclusivamente privato, deve essere regolarmente autorizzata.
   Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non è ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si deve preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell". Medesima finitura è consentita, in casi eccezionali, per la pavimentazione di piccole piazzole o percorsi di attraversamento di giardini, sia pubblici che privati.
   I piani attuativi daranno indicazioni vincolanti sul tipo di pavimentazioni previste, al fine di ottenere soluzioni armoniche e coordinate con il contesto del nucleo antico.
   Per quanto attinente alle scelte materiche, si richiama in questa sede quanto definito precedentemente circa i materiali da impiegare nei NAF.

29.13 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: modalità d'intervento

1. Per modalità d'intervento s'intende l'insieme delle prescrizioni urbanistico-edilizie finalizzate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e realizzabile all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Di seguito si riportano le modalità di intervento ammesse per i gradi di operatività (il riferimento è il grado attribuito dall'analisi storico ambientale).
2. Nel caso di assenza di classificazione di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme o di classificazione palesemente errata rispetto allo stato di fatto, il proponente l'intervento può proporre una diversa classificazione rispetto a quanto cartografato negli elaborati di Piano, purché dimostri attraverso idonea documentazione tecnica e fotografica (titoli abilitativi, fotografie, dati e mappe catastali) che l'edificio debba rientrare in altra categoria di intervento, sulla base delle descrizioni sia del presente paragrafo sia del precedente 29.3.2. Le proposte documentate si configurano come correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi e, ai sensi dell'art. 13, comma 14bis, L.R. 12/2005, soggette all'approvazione del Consiglio Comunale.

1 - EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.
Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'ART. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

A.1 Manutenzione straordinaria
A.2 Restauro e risanamento conservativo

Non ammessi

A.3 Ristrutturazione edilizia
A.4 Nuova costruzione
A.5 Ristrutturazione urbanistica

In caso di contrasto le seguenti modalità sono da intendere integrative o limitative rispetto agli interventi edilizi ammessi.
Tutti gli interventi ammessi per il grado 1 sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.

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

Non ammesse

B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.
B.4 Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.
B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

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

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

Non ammesse

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

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

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

Non ammesse

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

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

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

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

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

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

Non ammesse

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

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

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

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

2 - EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE SENZA PARTICOLARI EMERGENZE

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.
Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'ART. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

A.1 Manutenzione straordinaria

A.2 Restauro e risanamento conservativo

Non ammessi

A.3 Ristrutturazione edilizia

A.4 Nuova costruzione

A.5 Ristrutturazione urbanistica

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

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

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

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

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

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

Non ammesse

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

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

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

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

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

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

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

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

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

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni

d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Non ammesse

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

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

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

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

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

Non ammesse

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

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

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

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

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

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.
Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'ART. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi
A.1 Manutenzione straordinaria
A.2 Restauro e risanamento conservativo
A.3 Ristrutturazione edilizia

Non ammessi
A.4 Nuova costruzione
A.5 Ristrutturazione urbanistica

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

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse
B.1 Mantenimento della struttura portante originaria intervenendo, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.
B.2 Sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e dei materiali utilizzati, nel caso sia dimostrata l'inadeguatezza statica delle preesistenti.
B.3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione degli elementi ammalorati con materiali di recupero mantenendo le quote di imposta.
B.4 Rinnovo e sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.
B.5 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.
B.6 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri e comunque di parti strutturali verticali.

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

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

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

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

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

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

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

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

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

Non ammesse

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

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

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

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

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

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

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

Non ammesse

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

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

A INTERVENTI EDILIZI

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione sono le medesime richiamate all'ART. 5 delle presenti norme.
Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui all'ART. 6. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.lgs. 42/2004.

Ammessi

A.1 Manutenzione straordinaria
A.2 Restauro e risanamento conservativo
A.3 Ristrutturazione edilizia
A.4 Nuova costruzione
A.5 Ristrutturazione urbanistica

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

B MODALITÀ D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

Ammesse

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

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

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

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

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

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

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

C MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

Ammesse

C.1 Valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

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

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

C.4 Ridistribuzione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali.

D MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

Ammesse

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

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

D.3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica

compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).
Gli interventi ammessi sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

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

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

E MODALITÀ PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Ammesse

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

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

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

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

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

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

29.14 Disposizioni particolari

1. Per l'ambito individuato con la sigla "P.R. 4" è ammesso il recupero di un volume urbanistico pari a 5.261,50 mc.

ART. 30 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (R1, R2, R3, R4)

Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

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

30.1 Destinazioni d’uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso principali ammesse di cui all’ART. 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 500 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

30.2 Indici e parametri

1. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d’ambito
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d’ambito
3. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell’ART. 4.6
4. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell’ART. 4.8
5. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell’ART. 4.7

30.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d’uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d’uso di cui all’ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

ART. 31 R1 - AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza, caratterizzati da tipologia edilizia prevalentemente a blocco di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

31.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,40 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% della SL e SCOP esistente alla data del 17/03/2017 (adozione variante generale), realizzabile anche non in aderenza all'edificio principale.

31.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali.
2. Nell'ambito individuato con norma particolare *7 non è consentita la demolizione degli edifici esistenti.

ART. 32 R2 - AMBITI RESIDENZIALI SEMINTENSIVI

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza, caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

32.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,3 mq/mq
2. Altezza dell'edificio massima: 8,50 m
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL e SCOP esistente alla data del 17/03/2017 (adozione variante generale), realizzabile anche non in aderenza all'edificio principale.

ART. 33 R3 - AMBITI RESIDENZIALI LIBERI DA EDIFICARE

1. Sono lotti liberi interclusi o contigui al tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali si prevede l'edificazione a destinazione residenziale a completamento del contesto urbanizzato.
2. Le delimitazioni proposte nella cartografia del Piano delle Regole non sono prescrittive e possono essere rideterminate in fase attuativa, sulla scorta delle rilevazioni catastali o delle esigenze progettuali, senza che le eventuali rettifiche costituiscano variante urbanistica.
3. La volumetria residua eventualmente non attuabile non è in nessun caso cedibile o commerciabile.

33.1 Indici e parametri

1. SL predefinita: 200 mq
2. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m

33.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con norma particolare *4
   - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,4 mq/mq
   - Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
3. Ambito individuato con norma particolare *8
   - Volume predefinito: 600 mc

   L'attuazione è subordinata alla realizzazione di un parcheggio, per una superficie non inferiore a 216,00 mq, da cedere all'A.C.

ART. 34 R4 - AMBITI RESIDENZIALI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI GIÀ CONVENZIONATI

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate. In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2 relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.
4. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'ART. 8.1 delle presenti norme.

34.1 Indici e parametri

1. Anche in caso di riconvenzionamento, valgono i medesimi indici edificatori definiti in convenzione urbanistica o dal provvedimento d'approvazione.
2. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
3. Incremento nei lotti saturi: massimo 20% della SL e SCOP esistente alla data del 17/03/2017 (adozione variante generale).

34.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Ambito individuato con la sigla "P.A. Conv"
   - Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,35 mq/mq
3. Ambito individuato con la sigla "P.A. Conv 1"
   - SL predefinita: 14.670 mq
4. Ambito individuato con la sigla "P.A. Conv 4"
   - SL predefinita: 1.170 mq

ART. 35 R5 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. La zona è caratterizzata dalla presenza di attività produttive incompatibili e di elementi di degrado del tessuto residenziale o da insediamenti formatisi senza un disegno urbano definito, anche in riferimento al sistema infrastrutturale di servizio viario.
2. Qualsiasi intervento di trasformazione d'uso o di ristrutturazione deve essere obbligatoriamente preceduto da un Piano di Recupero esteso all'intero comparto evidenziato in cartografia.
3. La riconversione urbanistica può avvenire anche con interventi di ristrutturazione urbanistica che modifichino la struttura fondiaria delle proprietà private e del demanio pubblico.
4. È prevista la cessione alla amministrazione Comunale di una quota di SL pari al 10% della SL complessiva riconvertita.
5. Gli ambiti R5 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

35.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 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 500 mq di SV
   - attività commerciali - centri commerciali (3.4)
   - 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

35.2 Indici e parametri

1. SL predefinita:
   - Ambito individuato con la sigla "P.R. 2": 1.670 mq
   - Ambito individuato con la sigla "P.R. 3": 1.000 mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
3. Altezza dell'edificio massima: 9,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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.

35.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse**:**
   - gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2) e centro commerciale (destinazione 3.4) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

ART. 36 PII - AMBITO SOGGETTO A PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO GIÀ CONVENZIONATI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE - P.I.I. TRINOLO

1. Il Programma Integrato di Intervento già convenzionato in località Trinolo ha recuperato un ambito territoriale estrattivo.

L'ambito è suddiviso in tre distinti sub comparti:
- uno, collocato in lato ovest, a destinazione residenziale e produttiva (comparto A);
- uno, collocato in lato est, a destinazione mista commerciale, direzionale e produttiva (comparto B);
- uno, suddiviso in due parti, destinato alla lavorazione degli inerti ed alla realizzazione di una centrale di betonaggio (comparto C).

2. La particolare situazione del sito e le problematiche connesse con la presenza dell'attività di escavazione ha comportato la necessità di realizzare opere di riqualificazione previste nel Piano di Coordinamento cave di sabbia e ghiaia descritte nella convenzione registrata a Salò il 29 settembre 1993 al n. 1276, e l'edificazione delle volumetrie e delle superfici acconsentite.
3. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
4. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

COMPARTO A

A1 - RESIDENZIALE

36.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 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 500 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

36.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,30 mq/mq
2. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%

3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 6,00 m
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
   Per gli edifici di nuova realizzazione è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può essere inferiore a 10,00 metri. Tra pareti fronteggianti, il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.
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.

36.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

A2 - PRODUTTIVO

36.4 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:
   - Artigianato e industria (5.3) limitata al solo autotrasporto
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
3. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

36.5 Indici e parametri

1. SL predefinita: 2.500,00 mq
2. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
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. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
9. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.

36.6 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

A3 - PRODUTTIVO

36.7 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:
   - Artigianato e industria (5.3)
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
3. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

36.8 Indici e parametri

1. SL predefinita: 5.540,00 mq
2. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
3. Indice di copertura (IC) massimo: 70%
4. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
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. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
9. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.

36.9 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Piano Attuativo, assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica o verifica di assoggettabilità, con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

COMPARTO B - COMM./DIREZ. E PRODUTTIVO

36.10 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 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 - centro commerciale (3.4)
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
   - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - motel (4.2)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - artigianato e industria (5.3)
   - logistica (5.4)
   - case funerarie (5.2)
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 commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
- attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
- 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

36.11 Indici e parametri

1. SL predefinita:
   - Direzionale: 22.360,00 mq
2. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima:
   - produttivo: 10,00 m
   - commerciale e direzionale: 12,00 m
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. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
9. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.

36.12 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

COMPARTO C NORD

36.13 Destinazioni d'uso

1. Nell'ambito del comparto sottoposto a PII collocato più a nord e destinato alla attività di lavorazione degli inerti è possibile collocare numero due impianti mobili di vagliatura e lavaggio nonché numero uno frantoio.
2. Inoltre, è ammessa la destinazione d'uso Depositi a cielo aperto (5.6) di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

36.14 Indici e parametri

1. SL predefinita: 870 mq
   Le SL dei silos e degli impianti mobili non sono ricomprese nella quota di utilizzazione predeterminata in quanto considerati volumi tecnici.
2. Altezza dell'edificio massima:
   - uffici: 3,00 m
   - silos: 24,00 m, comprensiva della scala esterna al sistema di caricamento degli inerti
   - impianti mobili: 4,00 m circa
   - tettoia ricovero mezzi: 7,50 m

36.15 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1.

COMPARTO C SUD - DEPOSITO

36.16 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:
   - artigianato e industria (5.3)
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
3. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

36.17 Indici e parametri

1. SL predefinita: 1.000 mq

2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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: 5,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7.

36.18 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1.

ART. 37 P1 - AMBITI PRODUTTIVI

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività produttive.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

37.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 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)
   - depositi a cielo aperto (5.6)
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 1.500 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)

3. Per le attività produttive 5.3 e 5.4 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

37.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,40 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 85%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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: 5,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7.
8. La SCOP insediabile negli ambiti produttivi, indipendentemente dalla superficie del lotto edificabile, è attuabile fatto salvo il rispetto delle distanze da strade e confini privati, ai sensi delle leggi vigenti in materia, e del rapporto di verde profondo, nonché dal reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'ART. 15 delle presenti norme.
   La SL residua eventualmente non attuabile non è in nessun caso cedibile o commerciabile.

37.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di nuova costruzione per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

37.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. L'ambito individuato con norma particolare *3 è privo di potenzialità edificatoria, per cui non possono essere applicati né IF né IC.
3. Per l'ambito individuato con norma particolare *6 è consentito:
   a) un rapporto di copertura fondiaria non superiore a 85%;
   b) costruire a confine con la via del Lazzaretto, a condizione che l'altezza massima del fabbricato non sia superiore a 3,50 m6+-+9 dalla quota del lotto e previa stipula di atto di non indennizzo registrato e trascritto in caso di esproprio o interventi da parte dell'ente proprietario della strada.

ART. 38 P2 - AMBITI COMMERCIALI/DIREZIONALI

Sono ambiti destinati prevalentemente al commercio, con attività dimensionate entro la media struttura di vendita di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità urbanistica.
Ogni intervento deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

38.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 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 1.500 mq di SV
   - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
   - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - motel (4.2)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - case funerarie (5.2)
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:
   - residenze (1.1)
   - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di SV
   - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

38.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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: 5,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

38.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di nuova costruzione per la media struttura di vendita (destinazione 3.2), strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

38.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Nell'ambito individuato con norma particolare *12 non è ammessa la destinazione attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2); l'attuazione è subordinata alla realizzazione del parcheggio pubblico lungo Via Pavone, come individuato nella cartografia di Piano.

ART. 39 P3 - AMBITI DESTINATI A DEPOSITI A CIELO APERTO

1. In tali zone sono ammesse quelle attività che richiedono notevoli spazi per il deposito di merce e di attrezzature, quali depositi di imprese edili.
2. Le recinzioni devono essere del tipo trasparente e non superare l'altezza di m. 2,00.
3. È fatto obbligo di piantumazione lungo il perimetro dell'area al fine di schermare le parti destinate a deposito.
4. In caso di cessazione dell'attività i terreni interessati dalla stessa devono essere recuperati alla destinazione agricola o diversa se precedentemente autorizzata.

39.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - depositi a cielo aperto (5.6)
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
3. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

39.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,05 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 10%
3. Altezza dell'edificio massima: 4,50 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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: 5,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

39.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme.

ART. 40 P4 - AMBITI PRODUTTIVI LIBERI DA EDIFICARE

1. Sono lotti liberi interclusi o contigui al tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva per i quali si prevede l'edificazione a completamento del contesto urbanizzato.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

40.1 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)

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 1.500 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. Per le attività produttive 5.3 e 5.4 con superficie pari o superiore a 600 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
7. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
8. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

40.2 Indici e parametri

8. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 1,00 mq/mq
9. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
10. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
11. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 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: 5,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7.

40.3 Modalità di intervento

2. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica 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 le destinazioni d'uso complementari ammesse:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
- gli interventi di nuova costruzione per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

ART. 41 P5 - AMBITI PRODUTTIVI INTERESSATI DA PIANO ATTUATIVO GIÀ CONVENZIONATO

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni, tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali, di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento in variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate. In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2 relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a conguaglio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.
4. Sono fatte salve le possibilità di attuazione per stralci di cui all'ART. 8.1 delle presenti norme.
5. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

41.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 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)
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 - 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

41.2 Indici e parametri

1. Anche in caso di riconvenzionamento, valgono i medesimi indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal provvedimento d'approvazione.
2. SL predefinita:
   P.A. Conv 11: 1.165 mq
3. SCOP predefinita
   P.A. Conv 11: 1165 mq
4. Altezza dell'edificio massima: 10,00 m
5. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 50%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7.

41.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di nuova costruzione per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) e motel (destinazione 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano reperite le quote di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

ART. 42 DC - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

42.1 Disposizioni generali di localizzazione

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B) e comma 2 della L.R. 6/2010, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
3. La destinazione d'uso "3.8 - Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le aree indicate al successivo comma 9. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
4. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della L.R. 02/2010, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della L.R. 02/2010, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della L.R. 02/2010 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal R.R. 7/2006 contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.
5. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 kW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
6. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non può superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
7. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate

nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione, ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei a rilevanza ambientale e paesistica; verde urbano di salvaguardia, aree di salvaguardia; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

8. Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal R.R. 7/2006 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e ss.mm.ii. e dal Codice della strada.
9. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della Strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 7 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
10. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.
12. È vietata l'installazione di impianti di autolavaggio autonomi dagli impianti di distribuzione carburante.

42.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,03 mq/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 20%
3. Altezza dell'edificio massima: 5,00 m
4. Distanza dai fabbricati (DF): non inferiore a 10,00 m
5. Distanza dai confini (DC): non inferiore a 5,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).

ART. 43 VUS - VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA

1. Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o

paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere famigliare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.

2. Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (e, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. Il mantenimento degli ambiti deve prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 60,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto devono essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
5. È ammessa la realizzazione di parcheggi privati di superficie, privilegiando pavimentazioni permeabili o adeguatamente compensate da opere di drenaggio in sottosuolo delle acque meteoriche.
6. Al fine di favorire la promozione e l'incremento degli spazi verdi urbani e di aree verdi attorno alle conurbazioni, si richiama espressamente quanto contenuto nella Legge n. 13 del 2010 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".
7. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

43.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 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)
   - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - 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.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

43.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: preesistente
2. Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
3. Altezza dell'edificio massima: preesistente
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: preesistente

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. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia senza ricostruzione che riguardino edifici preesistenti con caratteristica tipologica unifamiliare o bifamiliare è consentito un incremento volumetrico una tantum non superiore al 5% dei parametri dell'edificio preesistente (IF, IC). Tali interventi devono, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti.
9. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
   a) autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/89 nella misura massima di 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti;
   b) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con IC non superiore a 0,05 mq/mq con un limite massimo di 50,00 mq di SCOP. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,50 m, devono prevedere una copertura in coppi o materiale similare ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
   c) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago che non determinino volume. Tali accessori devono essere di servizio a edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali a edifici residenziali collocati in altri ambiti di piano adiacenti.

43.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
   - gli interventi di ampliamento, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2;
   - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2.

43.4 Recinzioni, muri di sostegno

1. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, sono ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m.
2. La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in ferro e rete metallica aventi altezza massima non superiore a 1,50 m, oppure recinzioni costituite da paletti in legno tondi di altezza non superiore a 1,20 m e collegati da fili di ferro.

3. Le recinzioni di cui ai commi 1 e 2 del presente punto devono essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).
4. Con riferimento ai precedenti commi del presente punto, sono ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente.

ART. 44 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - NORME GENERALI

1. Il presente articolo definisce disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano per le Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica, Aree agricole di salvaguardia e Aree di salvaguardia e di cui ai successivi articoli.
2. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia paesaggistica-ambientale sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività 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 secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.
3. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 2 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
5. Il titolo abilitativo per la sola ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazione 1.1 e 5.4, può essere rilasciata anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss.mm.ii.
6. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli ubicati in comuni contermini, secondo i rapporti stabiliti dai successivi ART. 45, ART. 46, ART. 47. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
7. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti e gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente ART. 6.
8. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.
9. Le Aree agricole di salvaguardia, Aree di salvaguardia e Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica sono assimilate alle zone "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.
10. Gli interventi edilizi devono verificare la compatibilità con i contenuti della Rete Ecologica, di cui all'ART. 23.4.

44.1 Disposizioni specifiche

1. Le nuove costruzioni per depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (destinazione 6.1) e per allevamenti zootecnici (destinazioni 6.3) devono essere realizzate con caratteristiche costruttive e materiche adeguate al contesto agricolo. I manufatti prefabbricati sono ammessi purché rivestiti in laterizio o intonacati o tinteggiati. Le coperture devono essere a due falde rivestite in coppi o, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo. Sono ammesse tendostrutture purché mitigate con vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
2. Gli edifici ricadenti nelle aree "E", dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
3. È ammessa la realizzazione di ricoveri attrezzi, in aggiunta ai fabbricati residenziali esistenti, con una altezza massima in media falda non superiore a 2,60 m ed SL non superiore a:
   a) 60,00 mq con una superficie di pertinenza di almeno 50.000 mq;
   b) 35,00 mq con una superficie di pertinenza compresa tra 4.000 mq e 50.000 mq;
   c) 25,00 mq con una superficie di pertinenza compresa tra 500 e 4.000 mq.

   Nella SL ammessa sono incluse le superfici dei soli ricoveri attrezzi esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Nella SL ammessa non sono inclusi i portici fino ad una superficie massima pari al 25% SL ammessa. Per la realizzazione di tali manufatti il titolo abilitativo può essere rilasciato anche ai soggetti non aventi titolo ai sensi dell'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i. Tali strutture devono essere realizzate in numero massimo di una unità per ogni proprietà catastale, in legno e/o elementi lapidei e con copertura a due falde in coppi, con divieto di ogni urbanizzazione e allaccio ai pubblici servizi. In caso di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, i ricoveri attrezzi esistenti non conformi alle caratteristiche tipologiche sopraccitate devono essere adeguati.

   La realizzazione dei manufatti è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio.

   I ricoveri attrezzi devono mantenere una distanza minima dai confini di proprietà non inferiore a 5,00 m.

   Qualora le aree oggetto di insediamento dei depositi attrezzi siano interessate dalla classe 4d di fattibilità geologica (con gravi limitazioni) si rinvia alle disposizioni specifiche.
4. Gli edifici destinati ad allevamenti zootecnici non famigliari devono essere schermati e mitigati mediante la messa a dimora di siepi e filari arborei ad alto fusto, con essenze autoctone desunte dallo studio agronomico.
5. Il titolo abilitativo per la realizzazione di nuove serre fisse (destinazione 6.2) è subordinato alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone di altezza minima di 2,00 m fuori terra lungo il perimetro dell'intervento; al fine deve essere prodotto un disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata.
6. I bacini e/o le stazioni di pompaggio utili all'irrigazione delle colture intensive devono essere:
   a) realizzati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a 20,00 m;
   b) opportunamente recintati con paletti e rete metallica di altezza pari a 2,00 m collocati ad una distanza non inferiore a 4,00 m dall'argine superiore della fossa.

7. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio agronomico e idrogeologico, purché comportino scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.
8. L'impermeabilizzazione dei vasi irrigui è ammessa solo negli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni.
9. È consentita la realizzazione di strade interpoderali per la manutenzione del fondo, di larghezza massima pari a m. 3,00. Il fondo stradale non può essere pavimentato con superfici impermeabili o parzialmente filtranti.

44.2 Edifici non destinati ad attività agricola in aree "E"

1. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli in aree "E" può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali non agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a otto volte la superficie coperta dell'abitazione, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto:
   a) locali totalmente interrati da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura di 20,00 mq di superficie utile; la realizzazione di tali locali interrati è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzo dei fabbricati (sia fuori che entro terra) già esistenti sul fondo. Non possono essere autorizzati più interventi sulla stessa pertinenza;
   b) piscine pertinenziali agli edifici residenziali già esistenti nell'area;
   c) autorimesse pertinenziali agli immobili già esistenti ai sensi dell'art. 9 della L 122/89 per una volumetria massima pari a 1 mq di SL ogni 10 mc di volume, d'altezza massima non superiore a 3,00 m in colmo e altezza media non superiore a 2,40 m, al lordo di quelle esistenti.
3. È consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo aventi una SCOP massima pari a 15 mq con altezza massima pari a 2,40 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui. Le murature devono essere in pietrame con intonaco raso pietra, la copertura in legno con manto in coppi e sporti di gronda non superiori a 50 cm.

44.3 Recinzioni, muri di sostegno

1. Sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse in muratura o altro materiale similare.
2. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni sono ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,30 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,20 m, limitata all'area cortilizia necessaria e giustificata da esigenze di sicurezza ed opportunamente motivata.
3. La proprietà può comunque essere recintata 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 può avere altezza non superiore a 1,20 m.

4. Le recinzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente punto devono essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).
5. Con riferimento ai precedenti commi del presente punto, sono ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente o per particolari esigenze di allevamento zootecnico previo parere positivo della Commissione del paesaggio.
6. Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, percorsi pubblici o privati deve essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada.
7. I muri di sostegno posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le strade) e nell'ambito dei rispetti stradali non possono avere altezza massima superiore a 0,80 m.
8. I muri di sostegno posti in opera al confine con proprietà private non possono avere altezza massima superiore a 1,20 m.
9. Sui muri di sostegno può essere messa in opera una recinzione trasparente di altezza non superiore a 1,20 m.
10. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni è da intendersi quale media geometrica.
11. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti 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 e per esigenze tecnico-funzionali che richiedano arretramenti minori. La rampa di accesso ai box interrati deve avere pendenza massima pari al 20%.

44.4 Cambi di destinazione d'uso di edifici agricoli

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. I cambi di destinazione d'uso per la destinazione residenziale non agricola non possono comportare un incremento del numero delle unità abitative esistenti.
3. I fabbricati autonomi realizzati per l'esercizio dell'attività agricola (fienili, depositi, magazzini) possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla residenza; non possono essere oggetto di cambio d'uso i fabbricati non di origine storica realizzati per l'attività di allevamento zootecnico.
4. In deroga alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, finalizzati all'utilizzo diretto di soggetti con legami di parentela con il titolare dell'immobile agricolo non superiori al secondo grado in linea diretta e indiretta, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area. In questi casi i cambi di destinazione d'uso sono consentiti dopo tre anni dalla dismissione dell'azienda agricola nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione dell'uso agricolo dei fabbricati interessati, da dimostrare con idonea documentazione. La deroga è ammessa purché accompagnata da atto registrato e trascritto di vincolo all'utilizzo dell'unità

abitativa da parte del parente del titolare dell'immobile agricolo ed al mantenimento della destinazione oggetto di deroga.
In caso di locazione, alienazione o vendita dell'immobile a soggetti non rientranti nel legame parentale definito al capoverso precedente, la deroga è da intendersi priva di efficacia. Per le unità abitative residenziali realizzate ai sensi del presente comma è ammessa una superficie massima pari a 150 mq di SU cadauna.

5. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 per l'insediamento di destinazioni collettive pubbliche come definite dall'ART. 6, destinazione 8.
6. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

44.5 Disposizioni di tutela dell'edilizia storica

1. Per gli edifici di interesse storico-architettonico (evidenziati dalle cartografie del PdR ovvero segnalati dall'analisi paesistica del PGT e dai piani sovraordinati) valgono le seguenti prescrizioni particolari:
   - deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate;
   - gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti norme non possono essere interessati da nuove costruzioni di nessun genere;
   - È prescritta la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, dell'apparato decorativo originario, degli aspetti cromatici originari o tradizionali.
   - Le tessiture murarie dei fabbricati devono essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico.
   - Devono essere salvaguardate le inferriate originarie; i serramenti sono ammessi in legno al naturale o dipinto o in ferro a sezione limitata.
   - Viene prescritto il rispetto della composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie, la cui protezione deve essere esclusivamente mediante ante in legno, al naturale o dipinto.
   - Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura devono essere rivestiti esclusivamente in coppi.
   - È vietato il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale, così come la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.

ART. 45 AGRI1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Sono le aree destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura

45.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
- serre fisse (6.2)
- allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
- agriturismo (6.4)
- residenze agricole (6.5)

2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente ART. 44.4, 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:
   - residenze (1.1)
   - attività terziarie (2.1)
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

45.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
     - per destinazione 6.4: 0,01 mq/mq
     - per destinazione 6.5: 0,01 mq/mq
   - Indice di copertura (IC) massimo:
     - per destinazioni 6.1, 6.2, 6.3: 10%;
   - Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
   - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
   - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
   - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo e comunque legittimati da idoneo titolo abilitativo, sono ammessi incrementi una tantum dei parametri esistenti alla data di adozione delle presenti norme, riferiti ad ogni singola unità immobiliare, nel rispetto dei seguenti limiti:

     a) per edifici di SL esistente fino a 166,00 mq, incremento del 20% di SL e SCOP esistente;

     b) per edifici di SL esistente oltre 166,00 mq, incremento del 10% di SL e SCOP esistente.

Tali edifici sono destinabili a residenza non agricola (destinazione 1.1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo. La superficie destinata a residenza non agricola non può comunque superare la SL massima di 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq.
Gli edifici con SL esistente superiore a 15,00 mq e inferiore a 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari a 45,00 mq e SCOP pari a 60,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1.1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.
Gli edifici con SL esistente pari ad almeno 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.
È consentito l'accorpamento di edifici sparsi di ridotte dimensioni, legittimati da apposito titolo abilitativo, in un unico fabbricato per il riordino urbanistico delle zone agricole finalizzato al miglioramento paesistico. Nel caso l'accorpamento raggiunga la soglia minima di 30,00 mq di SL è consentita la realizzazione di un unico fabbricato fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq, comprensiva dell'esistente.
Gli incrementi sono da attuare con P. d. C. convenzionato.

- Altezza dell'edificio massima: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

45.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente ART. 44.4 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

ART. 46 AGRI2 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

Sono aree destinate alla produttività agricola in ambiti territoriali fortemente connotati da valenze

paesaggistiche.

46.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
   - serre fisse (6.2)
   - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
   - agriturismo (6.4)
   - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente ART. 44.4, 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:
   - residenze (1.1)
   - attività terziarie (2.1)
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

46.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
     - per destinazione 6.4: 0,01 mq/mq
     - per destinazione 6.5: 0,01 mq/mq, è ammesso un ampliamento del 10% della SL e SCOP esistente
   - Indice di copertura (IC) massimo:
     - per destinazioni 6.1, 6.2, 6.3: 10%;
   - Altezza dell'edificio massima:
     - per gli altri edifici: 7,50 m.
   - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
   - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
   - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo e comunque legittimati da idoneo titolo abilitativo, sono ammessi incrementi una tantum dei parametri esistenti alla data

di adozione delle presenti norme, riferiti ad ogni singola unità immobiliare, nel rispetto dei seguenti limiti:
a) per edifici di SL esistente fino a 166,00 mq, incremento del 20% di SL e SCOP esistente;
b) per edifici di SL esistente oltre 166,00 mq, incremento del 10% di SL e SCOP esistente
Tali edifici sono destinabili a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo. La superficie destinata a residenza non agricola non può comunque superare la SL massima di 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq.
Gli edifici con SL esistente superiore a 15,00 mq e inferiore a 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari a 45,00 mq e SCOP pari a 60,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1.1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.
Gli edifici con SL esistente pari ad almeno 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.
È consentito l'accorpamento di edifici sparsi di ridotte dimensioni, legittimati da apposito titolo abilitativo, in un unico fabbricato per il riordino urbanistico delle zone agricole finalizzato al miglioramento paesistico. Nel caso l'accorpamento raggiunga la soglia minima di 30,00 mq di SL è consentita la realizzazione di un unico fabbricato fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq, comprensiva dell'esistente.

- Altezza dell'edificio massima: preesistente
- Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

46.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
   - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
   - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente ART. 44.4 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

46.4 Disposizioni particolari

1. Nell'ambito individuato con perimetro continuo nero e sigla "ib", è ammesso il mantenimento dell'impianto di betonaggio esistente, con la sola possibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria.
2. "L'ambito individuato con perimetro continuo nero e sigla "aind" è caratterizzato dalla presenza in zona tipicamente agricola di impianti produttivi (fornaci) di vecchio impianto con particolari caratteristiche architettoniche ed ambientali.
   Sono ammesse le seguenti destinazioni:
   a) opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione. La conservazione e la vendita di prodotti agricoli.
      Sono ammessi gli allevamenti zootecnici.
   b) opere realizzate in funzione del recupero e mantenimento dei volumi esistenti costituiti dai rustici delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

   Le opere indicate alla precedente lettera a) devono essere autorizzate con concessione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri e norme:
   <u>edifici con destinazione agricola-produttiva</u>:
   - rapporto di copertura: 10% dell'intera superficie aziendale
   - altezza massima: mt. 7.50
   - distanza minima dai confini: non inferiore a mt. 30.00
   - distanza minima dai fili stradali: non inferiore a mt. 50.00.

   <u>residenza a servizio dell'azienda agricola</u>:
   - indice di densità fondiaria: 0.03 mc/mq.
   - altezza massima: 7.50 mt.
   - distanza minima dai confini: non inferiore a mt. 20.00
   - distanza minima dai fili stradali: secondo gli arretramenti previsti nella planimetria P.G.T. e secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68.

   I titoli abilitativi possono essere rilasciati ai soggetti aventi i requisiti soggettivi.
   L'attuazione degli interventi edilizi di ristrutturazione è subordinata alla redazione di un Piano di Recupero, nel quale si valuti l'opportunità di ristrutturare gli edifici staticamente compromessi anche mediante demolizione e ricostruzione, vietando in ogni caso l'accorpamento delle volumetrie.
   Le operazioni di ristrutturazione e di ampliamento devono effettuarsi nel rigido rispetto dei materiali preesistenti. Si deve avere cura di impiegare materiali di recupero o similari per dimensioni e qualità ai materiali preesistenti. Gli edifici produttivi esistenti devono essere restaurati e consolidati staticamente mantenendo la tipologia produttiva esistente.
   È fatto obbligo di impiegare i materiali di costruzione preesistenti al fine di un corretto restauro conservativo.
   In caso di abbandono dell'attività produttiva gli impianti devono essere riconvertiti parzialmente in attività ricettiva e ristorativa.
   Gli impianti produttivi al fine di garantire il loro corretto utilizzo possono essere ampliati del 10% della superficie coperta."
   Gli edifici ricompresi nell'Ambito "aind" per i quali sia dimostrata tramite idonea documentazione l'assenza di caratteri edilizi riconducibile all'archeologia industriale sono esclusi dall'applicazione del presente comma. In questo caso sui medesimi edifici si applica la normativa generale delle aree agricole di salvaguardia.

ART. 47 AGRI3 - AREE DI SALVAGUARDIA

Sono aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

47.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
   - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1) e con limite alla stabulazione (6.3.2)
   - ricoveri di animali d'affezione (6.3.4.)
   - agriturismo (6.4)
   - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
   - residenze (1.1)
   - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente ART. 44.4, 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:
   - residenze (1.1)
   - attività terziarie (2.1)
   - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
   - strutture ricettive alberghiere (4.1)
   - ostelli della gioventù (4.3)
   - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
   - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

47.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
     - per destinazione 6.4: 0,01 mq/mq, è ammesso un ampliamento del 20% della SL e SCOP esistente
     - per destinazione 6.5: 0,01 mq/mq, è ammesso un ampliamento del 20% della SL e SCOP esistente
   - Indice di copertura (IC) massimo:
     - per destinazioni 6.1, 6.3: 3%; è ammesso un ampliamento del 10% della SL e SCOP esistente
   - Altezza dell'edificio massima:
     - per destinazioni 6.1, 6.3: 4,50 m
     - per gli altri edifici: 7,50 m.
   - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6

- Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
- Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:
     - per destinazione 3.7: è ammesso un ampliamento del 20% una tantum della SL e SCOP esistente
   - Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo e comunque legittimati da idoneo titolo abilitativo, sono ammessi incrementi una tantum dei parametri esistenti alla data di adozione delle presenti norme, riferiti ad ogni singola unità immobiliare, nel rispetto dei seguenti limiti:
     a) per edifici di SL esistente fino a 166,00 mq, incremento del 20% di SL e SCOP esistente;
     b) per edifici di SL esistente oltre 166,00 mq, incremento del 10% di SL e SCOP esistente.
     Tali edifici sono destinabili a residenza non agricola (destinazione 1.1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo. La superficie destinata a residenza non agricola non può comunque superare la SL massima di 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq.
     Gli edifici con SL esistente superiore a 15,00 mq e inferiore a 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari a 45,00 mq e SCOP pari a 60,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1.1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.
     Gli edifici con SL esistente pari ad almeno 30,00 mq, non aventi struttura disomogenea e materiali precari, possono essere ampliati fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq, comprensiva dell'esistente, destinabile a residenza non agricola (destinazione 1) e accessorio a servizio della manutenzione del fondo.
     È consentito l'accorpamento di edifici sparsi di ridotte dimensioni, legittimati da apposito titolo abilitativo, in un unico fabbricato per il riordino urbanistico delle zone agricole finalizzato al miglioramento paesistico. Nel caso l'accorpamento raggiunga la soglia minima di 30,00 mq di SL è consentita la realizzazione di un unico fabbricato fino al raggiungimento di una SL pari ad 80,00 mq e SCOP pari a 100,00 mq, comprensiva dell'esistente.
     Gli incrementi sono da attuare con P. d. C. convenzionato.
   - Altezza dell'edificio massima: preesistente
   - Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'ART. 4.6
   - Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'ART. 4.8
   - Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'ART. 4.7

47.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali ammesse:
   - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso complementari ammesse:
   - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;

- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
- gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente ART. 44.4 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'ART. 13.1 e sia corrisposto il contributo di costruzione.

47.4 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito individuato con norma particolare *5 è ammessa la destinazione turistica 4.5 - campeggio privo di qualsiasi opera di impermeabilizzazione e di potenzialità edificatoria;
3. Per l'ambito individuato con norma particolare *9 è ammessa la sola destinazione 6.3.4 – ricoveri di animali d'affezione;
4. Per gli ambiti individuati con norma particolare *10, in località Preane e Fornaci è ammessa la destinazione 6.3.3 allevamenti zootecnici oltre il limite alla stabulazione.
5. Per l'ambito individuato con norma particolare *11 è ammesso l'esercizio di attività ricettive non alberghiere (case e appartamenti per vacanze), e commerciale-ristorativa - pubblico esercizio (3.7), previo reperimento della quota di servizi pubblici di cui agli ARTT. 13.1 e 13.2..

ART. 48 AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI DA SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. L'ambito territoriale individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole come SUAP è normato e regolamentato dal relativo progetto di SUAP approvato, fatti salvi i criteri di decadenza dettati dall'articolo 97, comma 5-bis della LR 12/2005 e s.m. e i..
   In caso di avvenuta decadenza del SUAP approvato la destinazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento rimane quella vigente alla data precedente l'avvio del procedimento relativo al SUAP medesimo.

ART. 49 ATE - AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO

1. Nelle aree identificate come A.T.E. valgono le previsioni contenute nel relativo Piano di settore.

ART. 50 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

50.1 Disposizioni generali

1. Nelle aree non soggette a trasformazione, compatibilmente con le disposizioni specifiche, è consentita, ai sensi dell'art. 10, comma 4, della LR 12/2005 la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse

generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresi gli interventi di realizzazione di infrastrutture delle reti di distribuzione dell'energia o di nuove strade, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento del corridoio della Rete Ecologica Comunale compreso tra le infrastrutture sovralocali della mobilità e i margini del tessuto urbano consolidato.

50.2 Classe di fattibilità geologica 4

1. Sul territorio comunale sono state individuate le seguenti sottoclassi:
   - Classe 4a - Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti; in questa classe ricadono le aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti, comprese le aree Fa e Fq individuate secondo la legenda dei dissesti PAI. Queste zone possono essere caratterizzate dalla presenza di terreni di copertura instabili (coltre morenica, colluviale, detrito di versante) o ammasso roccioso fratturato in pareti verticali o subverticali, in situazione di equilibrio limite o localmente instabile, dove l'instabilità viene accentuata dalla forte acclività e/o dalla presenza di un substrato roccioso a bassa permeabilità e/o dalla circolazione idrica superficiale o sotterranea;
   - Classe 4b - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico; in questa classe ricadono le aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, con particolare riferimento alle aree a pericolosità elevata o molto elevata per esondazione e alle aree periodicamente allagate definite nell'ambito del PGRA;
   - Classe 4c - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico; rientrano in questa classe le aree interessate da fenomeni di natura car-sica profondi e/o particolarmente estesi (grotte, doline e uvala).
2. Gli interventi sono disciplinati dalla normativa di settore della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

ART. 51 AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

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 sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.
4. Per le aree interessate dalla classe 4d di fattibilità geologica (con gravi limitazioni), sulla base di uno studio geologico di dettaglio atto a verificare l'effettiva esistenza dei fenomeni carsici è possibile proporre un aggiornamento della cartografia di fattibilità geologica, previa approvazione da parte dei soggetti sovraccomunali competenti.

51.1 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.

51.2 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.

51.3 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.

51.4 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.

51.5 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.

51.6 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.

51.7 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.

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. 1444/1968, 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.