



COMUNE DI
PUEGNAGO DEL GARDA

PGT

Piano di Governo del Territorio

PR-P1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

C.P.U. s.r.l.

Dirett. tecnico : Arch. Alessandro Magli

con

Arch. Giuliano Zani
Arch. Elvira Ambrogi
Ing. Valentina Lombardi
Avv. Luca Magli
e
Urb. Roberta Arrigoni
Arch. Paola Ceriali
Urb. Andrea Gavazzoni
Urb. Elisa Molari
Vittorio Saini
Matteo Capuzzi
Agr. Rocco Alfieri
Arch. Daniela Marini

IL SINDACO

.....

IL SEGRETARIO

.....

ADOZIONE

Deliberazione C.C. del

APPROVAZIONE

Deliberazione C.C. del

Novembre 2009



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI	5
CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole.....	5
Art. 2 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	6
Art. 3 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	7
Art. 4 Piani Attuativi e dotazioni minime	7
Art. 5 Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi	8
CAPO 2 - IMMOBILI E AREE ASSOGGETTATI A TUTELA.....	9
Art. 6 Immobili assoggettati a tutela.....	9
Art. 7 Aree assoggettate a tutela paesistica.....	9
Art. 8 Componente geologica, idrogeologica e sismica	9
CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA	10
Art. 9 Piani attuativi vigenti o adottati	10
TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE.....	11
CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	11
Art. 10 Prevalenza	11
Art. 12 St(mq) - superficie territoriale.....	11
Art. 13 Sf(mq) – superficie fondiaria	11
Art. 14 RC (mq/mq) – rapporto di copertura	11
Art. 15 It (mc/mq) – indice di fabbricabilità territoriale	11
Art. 16 If (mc/mq) – indice di fabbricabilità fondiaria.....	12
Art. 17 UT (SLP/mq) – indice di utilizzazione territoriale	12
Art. 18 UF (SLP/mq) – indice di utilizzazione fondiario	12
Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione	12
Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento	12
Art. 21 V(mc) – volume	12
Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta.....	13
Art. 23 Esclusioni	13
Art. 23.a Per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/5)	13
Art. 23.b Per gli insediamenti secondari e terziari	14
Art. 23.c Per gli insediamenti primari (agricoli).....	14
Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante.....	15
Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati.....	15
Art. 26 Definizione di parametri di dettaglio	15
CAPO 2 - DISTANZE	16
Art. 27 Disposizioni generali per le distanze	16
Art. 28 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine	16
Art. 29 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati.....	16
Art. 30 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale.....	16
Art. 31 Definizione di corpi accessori e di distanze particolari	16
CAPO 3 - DEFINIZIONI TIPOLOGICHE	17
Art. 32 Androni e vestiboli	17
Art. 33 Ballatoio.....	17
Art. 34 Delimitazione perimetrali esterne	17
Art. 35 Edificio	17
Art. 36 Linea di colmo	17
Art. 37 Linea di gronda.....	17
Art. 38 Loggia.....	17
Art. 39 Piano di campagna o quota zero	18
Art. 40 Piano interrato	18
Art. 41 Piano seminterrato.....	18

Art. 42 Piano sottotetto	18
Art. 43 Piano terra o terreno.....	18
Art. 44 Portico	18
Art. 45 Soppalco	18
Art. 46 Spazi residenziali accessori.....	18
Art. 47 Spazi residenziali primari e di servizi	18
Art. 48 Sporti aggettanti aperti	18
Art. 49 Superficie non residenziale(snr).....	19
Art. 50 Superficie utile abitabile (su).....	19
Art. 51 Tettoia e gazebo	19
Art. 52 Volumi tecnici.....	19
CAPO 4 - DESTINAZIONI D'USO.....	20
Art. 53 Generalità.....	20
Art. 54 Destinazioni principali e destinazioni escluse	20
Art. 55 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	20
Art. 56 Norme speciali per le attività commerciali	23
TITOLO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	27
CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	27
Art. 57 Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	27
Art. 58 Scomputo degli oneri di urbanizzazione	27
CAPO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	28
Art. 59 Definizione.....	28
Art. 60 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	28
CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	29
Art. 61 Definizione.....	29
Art. 62 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione secondaria	29
TITOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI	30
CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE	30
Art. 63 Divisione in ambiti, comparti o zone omogenee.....	30
Art. 64 Campo di applicazione e classificazione.....	30
Art. 65 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	33
Art. 66 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	33
Art. 67 Centri di telefonia in sede fissa	34
Art. 68 Individuazione delle zone di recupero	34
Art. 69 Nuclei storici di antica formazione ambiti A e AR	34
Art. 70 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A/AR.....	35
Art. 71 Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico	40
Art. 72 Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico	41
Art. 73 Categoria A3 – Edifici e isolati significativi del tessuto storico	43
Art. 74 Categorie A4 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati	44
Art. 75 Categoria A5 – Edifici di scarso valore ed interesse.....	46
Art. 76 Ambito residenziale prevalente consolidato – B.....	46
Art. 77 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D1	50
Art. 78 Ambito ricettivo esistente consolidato – D2.....	52
Art. 79 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto.....	55
Art. 80 Attrezzature per la mobilità	57
Art. 81 Aree per attività agricole – ambiti E.....	58
Art. 82 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole	59
Art. 83 Edifici esistenti in ambiti E alla data di adozione delle presenti norme non adibiti ad usi agricoli	61
Art. 84 Ambito agricolo produttivo - E1	62

Art. 85 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2.....	63
Art. 86 Ambito agricolo di massima tutela – E3.....	65
Art. 87 Fasce di rispetto	66
Art. 88 Zona di rispetto cimiteriale	66
Art. 89 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	66
Art. 90 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti	66
Art. 91 Fasce di rispetto dei metanodotti	67
Art. 92 Fasce di rispetto dai depuratori	67
Art. 93 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore.....	67
CAPO 2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI E AREE PER SERVIZI PUBBLICI	68
Art. 94 Recinzioni	68
Art. 95 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione...	68
Art. 96 Traslazione edificatoria in aree contigue	68
Art. 97 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.....	68
Art. 98 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4.....	69
Art. 99 Aree per l’istruzione - S1	70
Art. 100 Aree per verde pubblico o ad uso pubblico - S2	71
Art. 101 Aree per attrezzature di interesse generale – S3.....	72
Art. 102 Aree a parcheggio – S4.....	73
Art. 103 Aree a Verde Privato - V	74
Art. 104 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti.....	75
Art. 105 Deroghe	75
Art. 106 Varianti al Piano delle regole	75

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni contenute nelle schede operative dell'allegato DP-C7c _ Allegato schede ambiti di trasformazione, relative agli ambiti strategici, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano: disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;

- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto nelle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico della Carta del paesaggio;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.

Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il P.G.T. si attua :

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- singole autorizzazioni edilizie, permessi di costruire anche convenzionati e D.I.A. salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

ELABORATI PRESCRITTIVI	
PR - P1	Norme Tecniche di Attuazione
PR - P2	Norme di tutela e indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio)
PR - P3	Ambiti del tessuto edilizio consolidato – Puegnago 1:10.000
PR – P4	Categoria degli edifici del nucleo storico di antica formazione 1:2.000
ELABORATI CONOSCITIVI	
PR – C5a	Analisi degli edifici dei nuclei storici sparsi nel territorio agricolo e nuclei storici di antica formazione (Palude - Castello - Mura) 1:2.000
PR – C5b	Analisi degli edifici dei nuclei storici sparsi nel territorio agricolo e nuclei storici di antica formazione (Raffa) 1:2.000

Art. 2 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio in osservanza delle norme specifiche vigenti:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:

- la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue)
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. Il Regolamento edilizio e il Regolamento per la definizione dei criteri premiali definiscono i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

Art. 3 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Le parti di territorio comunale ricompresi nelle classi 3, 4 e 5 della Carta del paesaggio sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 91 delle N.T.A. del P.T.C.P. e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autoritativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Tutela Paesistica contenute nella Carta del Paesaggio e negli elaborati del Piano delle regole.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

Art. 4 Piani Attuativi e dotazioni minime

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole individuano le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito e/o attuati in più comparti esecutivi.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.

I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Per agevolare il recupero del tessuto edilizio consolidato, i piani attuativi potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18 mq./ab. insediati, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

Il Documento di piano stabilisce l'equivalenza di n. 1 abitante pari a 200 mc. (Relazione DP).
La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti	Dotazione minima
C	Predeterminata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie
Tessuto edilizio consolidato (A, AR, B e aree E e S)	Determinata in 18 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie
D1, D2 e D3	Predeterminata e comunque $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie e commerciali

Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona o schede operative di comparto è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

Art. 5 Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi

Negli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi individuati e perimetrati sulle tavole di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato nelle eventuali schede attuative da parte del PGT). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipo-morfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

CAPO 2 - IMMOBILI E AREE ASSOGGETTATI A TUTELA

Art. 6 Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a specifica puntuale tutela di beni storico - artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella carta della Valenza paesistica di cui all'Art. 1 e soggetti alle disposizioni di cui al successivo Titolo 4. Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 27 della L.R. n. 12/2005. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

Art. 7 Aree assoggettate a tutela paesistica

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

Art. 8 Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, sono allegati e formano parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano recepite integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica:

- Relazione descrittiva e allegati (dati meteo-climatici e nivologici, dati geologici e geomorfologici, idrogeologia, macrozonizzazione e microzonizzazione per l'indagine sismica, indagine sui terreni, schede di edificabilità)
- Tavola 1 : Carta geologica e geomorfologica (1:5.000)
- Tavola 2 : Carta idrologica e idrogeologica (1 : 5.000)
- Tavola 3 : Carta delle pericolosità sismica locale (1: 5.000)
- Tavola 4 : Carta di sintesi (1: 5.000)
- Tavola 5 : Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano (1:5.000)

Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità delle azioni di Piano Tav. 5 del precedente elenco. Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente così come riportati nelle Classi di fattibilità identificate, dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, di cui al precedente elenco.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

Art. 9 Piani attuativi vigenti o adottati

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina del nuovo PGT (Piano delle regole) riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato o di zona omogenea specifica.

Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani approvati e le prescrizioni di cui al commi precedenti in fase convenzionale.

Per gli ambiti suddetti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per la zona in cui ricadono nel Documento di piano, previa variante di recepimento, fermo restando i parametri urbanistici massimi definiti per i nuovi ambiti di trasformazione o di zona omogenea specifica del PGT.

TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 10 Prevalenza

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

Sono confermati dalle presenti Norme i contenuti delle NTA del Documento di piano che possano produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, con particolare riferimento agli indici e parametri riferiti agli Ambiti di trasformazione, che qui vengono richiamati integralmente.

Art. 11 incentivazione premiale (%)

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata nelle NTA del Documento di Piano.

Di norma i suddetti indici sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

Art. 12 St(mq) - superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

Art. 13 Sf(mq) – superficie fondiaria

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alle tavole del piano, destinazione insediativa al netto delle aree per urbanizzazione primaria, secondaria, servizi pubblici.

Art. 14 RC (mq/mq) – rapporto di copertura

Definisce la massima occupazione di suolo teorica computata quale superficie coperta edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria o territoriale (P.A.) di proprietà, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici) ed esprime in numero puro o frazione (mq/mq) o in percentuale (%), il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria.

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 15 It (mc/mq) – indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale (ST) in numero puro o frazione (mc/mq), al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 16 If (mc/mq) – indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (SF) in numero puro o frazione (mc/mq), al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 17 UT (SLP/mq) – indice di utilizzazione territoriale

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima costruibile e la superficie territoriale (ST) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 18 UF (SLP/mq) – indice di utilizzazione fondiario

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima costruibile e la superficie fondiaria (SF) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in Slp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree soggette alla compensazione. Tale indice può essere previsto per quelle aree destinate a servizi pubblici predeterminate dal Piano dei servizi.

Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

Art. 21 V(mc) – volume

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile.

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la Superficie Coperta (o SLP per singolo piano) per l'Altezza.

Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta

Riferita alla superficie fondiaria, per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

Sono comunque esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Art. 23 Esclusioni

Sono escluse del calcolo della SLP, della superficie coperta (SC) e della volumetria (V), del Rapporto di copertura (RC), della distanza dal corpo principale di proprietà fino a ml. 3,00, ma concorrono al calcolo del rapporto di Superficie permeabile drenante (Spd) e degli oneri di urbanizzazione se dovuti:

Art. 23.a Per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/5)

1. Le superfici degli spazi aperti (almeno su 2 lati) dei porticati e delle logge con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 3,50 e degli androni passanti, e le pensiline di ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 6,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente, la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP e volume i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
2. Le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi, sporti aggettanti e tettoie a sbalzo, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
3. Le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine;
4. Le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
5. Le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra nei limiti di quanto previsto dalla L. 122/99 e s.m.i.;
6. Le superfici dei piani terra non abitabili, sempre che questi abbiano una altezza utile non superiore a ml. 2,40 o come definita dal Regolamento Locale d'Igiene;
7. Le superfici dei corpi accessori esterni all'abitazione di cui all'art. 31;
8. Le superfici degli edifici e piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 0,80, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;
9. Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2.40 e rapporto aeroilluminante a 1/20;
10. Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
11. Per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituitivi da più di quattro alloggi, gli spazi comuni destinati ad androni, deposito carrozine e biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP;
12. Gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizione di cui alla normativa vigente in materia;
13. La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del

Piano delle Regole.

Art. 23.b Per gli insediamenti secondari e terziari

1. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici e di climatizzazione, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
2. I serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
3. Le superfici dei corpi accessori esterni di cui all'art. 31;
4. Le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
5. Le superfici degli edifici e piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2.40, qualora non sporgano per più di m 0,80, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;
6. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
7. Gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali o due lati se addossate ad un edificio con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
8. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 23.c Per gli insediamenti primari (agricoli)

1. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
2. I serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
3. Le superfici dei corpi accessori esterni di cui all'art. 31;
4. Le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
5. Le superfici degli edifici e piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2.40, qualora non sporgano per più di m 0,80, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;
6. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
7. Gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali o due lati se addossate ad un edificio con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
8. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della Slp dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità.

Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.

Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.

Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicano nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza, anche ai fini del calcolo della volumetria reale, si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o in mancanza dalla quota media stradale, ovvero utilizzando la media delle quote di terreno naturale di riferimento oppure, in casi particolari, definita nel verbale di consegna dei punti fissi stabilita di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, fino all'intradosso dell'ultima soletta di copertura delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore alla soletta.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo, misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).

Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani non vengono considerati, per la residenza, i piani non abitabili e comunque non sporgenti dalla quota del marciapiede fino a m 2,40.

Ai soli fini del calcolo teorico della capacità edificatoria, per tutti gli edifici l'altezza, quando riferita al numero di piani, è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,30 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali abitabili, anche nel caso di piani terra destinati ad usi produttivi, commerciali o simili.

Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, l'altezza è sempre quella utilizzata per il calcolo della volumetria reale.

Art. 26 Definizione di parametri di dettaglio

I parametri urbanistici quantitativi dei nuovi Ambiti/Comparti di trasformazione sono predefiniti dal Documento di piano, mentre i parametri di dettaglio ed edilizi sono dettati dalle presenti norme del Piano delle regole.

CAPO 2 - DISTANZE

Art. 27 Disposizioni generali per le distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano stabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell' edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 2,00 a detti riferimenti.

Ai sensi dell'art.103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005 le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a queste riferiti.

In deroga alle distanze di zona previo accordo con i proprietari confinanti, è sempre ammessa l'edificazione a confine, in sopralzo o in aderenza ad altri edifici, ovvero sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Art. 28 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

Art. 29 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Art. 30 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dalle strade, come definite dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti ovvero nei piani attuativi che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

In tutti gli ambiti individuati dal Piano delle Regole (tessuto edilizio consolidato), la distanza DS può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni generali degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 31 Definizione di corpi accessori e di distanze particolari

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e ml. 3,00 dagli edifici, e ml. 3,00 dai confini ovvero ml. 0,00 con accordo scritto con il confinante. L'altezza interna media non potrà superare i ml. 2,20, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 6,00 con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.). Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le

norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a mq. 12,00 quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 3.000.

Per le aree agricole la posizione degli edifici accessori dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Non saranno ammessi corpi accessori prospicienti visuali panoramiche o su dossi o rilievi ai fini del contenimento del loro impatto visivo.

CAPO 3 - DEFINIZIONI TIPOLOGICHE

Per altre definizioni di tipo edilizio qui non definite, si deve fare riferimento al Regolamento Edilizio e al Regolamento Locale d'Igiene comunale.

Art. 32 Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

Art. 33 Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

Art. 34 Delimitazione perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

Art. 35 Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

Art. 36 Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra i piani verticali e la falda.

Art. 37 Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati costituiti da falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

Art. 38 Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dell'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

Art. 39 Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota dal marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

Art. 40 Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano campagna.

Art. 41 Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna o marciapiede/strada per un massimo di m 1,60.

Art. 42 Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

Art. 43 Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

Art. 44 Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

Art. 45 Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

Art. 46 Spazi residenziali accessori

Sono locale integrativi a locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

Art. 47 Spazi residenziali primari e di servizi

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

Art. 48 Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

Art. 49 Superficie non residenziale (snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite da Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977, n°801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta l'altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive di spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali.

Sono considerate superfici non residenziali (snr) le piscine coperte e scoperte al servizio della residenza.

Art. 50 Superficie utile abitabile (su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Art. 51 Tettoia e gazebo

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

Nel caso sia utilizzata una copertura di essenze vegetali o di tessuto o di cannicciato e comunque non di tipo fisso, tali corpi accessori (gazebo) non concorrono al calcolo del rapporto di copertura (RC), della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, e al calcolo della Superficie permeabile drenante (Spd).

Art. 52 Volumi tecnici

Sono 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). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

CAPO 4 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 53 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Art. 54 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Art. 55 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di permesso di costruire andranno rapportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati.

Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario :

- Attività industriali e artigianali
Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva.
- Attività di magazzinaggio e autotrasporto
Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- Attività artigianale di servizio
Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (artigianato di servizio con non più di n. 9 addetti : restauratore, fabbro, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- a) Alimentare
- b) non alimentare

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
- Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo;
- Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
- Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Attività agricola

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
Attività secondarie	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato di servizio	Piccolo artigianato a servizio della residenza purché non molesto con non più di n. 9 addetti : restauratore, fabbro, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito
	Logistica	l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi.
	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature

		pubbliche come definite dal Piano dei Servizi : la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
Attrezzature di servizio	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi (S5) come definita nel Piano dei Servizi.

***Aziende classificate come Insalubri**

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

****Attività classificate inquinanti/pericolose/soggette a A.I.A./V.I.A.**

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

Art. 56 Norme speciali per le attività commerciali

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario-direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o

strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalla presenti norme) le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e artigianato di servizio – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa, ecc. (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano);
- "artigianato di servizio" (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico o vendita dei prodotti;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale. Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme e dal Documento di piano, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane al contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione;
- in conformità con la normativa specifica regionale che si intende prevalente.

Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.

Le tipologie distributive commerciali sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato VIC – esercizi fino a mq. 150 di Superficie di vendita (Sv);
- medie strutture di vendita MS – esercizi con Sv da mq. 151 a mq. 1.500;
- grandi strutture di vendita GV – esercizi con Sv più di mq. 1.501.

Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento

Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n.3).

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ambiti C) e negli ambiti del tessuto edilizio consolidato (ambiti B) sono ammesse medie strutture di vendita non superiori a mq. 400.

Nei nuclei storici (ambiti A), e nel ricettivo esistente D2, sono ammessi esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq. 150.

Negli ambiti produttivi polifunzionali D1 e D3 sono ammesse medie strutture di vendita con superficie non superiore a mq. 1.500 (nei limiti di mq. 600 per alimentari e mq. 1.500 per non alimentari).

Nei casi in cui dovessero essere ammesse le grandi strutture di vendita è consentita la tipologia di Centro Commerciale.

Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita costituita da esercizi commerciali al dettaglio, anche insieme a esercizi di somministrazione, equiparati al commercio e/o attività terziario-direzionali, inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica, che usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura, gestiti unitariamente.

Non si considerano centri commerciali l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

In tale contesto i parcheggi al servizio dell'attività vanno reperiti come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della SIp, cambio di destinazione da residenza da industria da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, e per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione.

Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, nei casi come sopra previsti e al di fuori dei Piani Attuativi, le quantità di parcheggi al servizio dell'attività (pubblici o di uso pubblico) da reperire sono:

- per gli esercizi di vicinato il 30% della SIp o loro monetizzazione;
- per le medie strutture di vendita il 100% della SIp, di cui non meno del 50% monetizzabile;
- per il commercio all'ingrosso il 30% della SIp o loro monetizzazione.

Non sono richieste dotazioni di parcheggi per il passaggio da dettaglio a ingrosso.

Ove sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, e quando il tipo di attività non comporta disagio alla mobilità, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione delle suddette quote di parcheggi al servizio dell'attività.

Nei nuovi ambiti di trasformazione o nei piani attuativi o nei permessi di costruire convenzionati è richiesta

la dotazione minima di spazi pubblici o di interesse pubblico, quando non già predeterminata dal Documento di piano, in particolare:

- la media struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 100% della SIp, di cui almeno il 50% della SIp a parcheggio di uso pubblico;
- la grande struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 200% della SIp, di cui almeno il 100% della SIp a parcheggio di uso pubblico;
- il commercio all'ingrosso, per il quale è richiesta una dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 65% della SIp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico.

Monetizzazione dei parcheggi

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione anche dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

TITOLO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 57 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 58 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

CAPO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 59 Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a. Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 11,00 con sede della carreggiata di almeno mt 7,00 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
2. nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt. 6,50 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

b. Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 6 mq/ab.

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.

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

g. Pubblica illuminazione.

h. Spazi di verde attrezzato.

Art. 60 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 61 Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

Asili nido e scuole materne.

- a. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- b. Mercati di quartiere.
- c. Presidi per la sicurezza pubblica.
- d. Delegazioni comunali.
- e. Chiese e altri edifici religiosi.
- f. Impianti sportivi di quartiere.
- g. Aree verdi di quartiere.
- h. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- i. Cimiteri.

Art. 62 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione secondaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

TITOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 63 Divisione in ambiti, comparti o zone omogenee

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti/comparti (o zone) omogenee, con riferimento orientativo al D. M. 1444/1968:

- Ambito o Zona A - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o ambientale (nuclei di antica formazione);
- Ambito o Zona AR - le parti del territorio rurale (agricolo) interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o ambientale (cascine storiche);
- Ambito o Zona B - le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A;
- Ambito o Zona C - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali e ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, che risultino inedificate o edificate con densità territoriale generalmente inferiori rispetto a quelle degli ambiti B;
- Ambito o Zona D - le parti del territorio destinate ad esistenti e nuovi insediamenti produttivi e terziari-alberghieri ed ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- Aree o zona V – le parti del territorio urbano destinate a giardini o al verde privato;
- Aree o Zona E - le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Gli edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo.

Si individuano inoltre come comparti o zone S le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature.

Art. 64 Campo di applicazione e classificazione

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole. Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare le Norme di tutela e indirizzo paesaggistico -Carta del paesaggio), definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Per gli interventi in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia – sez. n. D5IV (Salò) è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

Gli ambiti del tessuto edilizio consolidato sono classificati come segue:

Tessuto urbano consolidato

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

AR – nucleo rurale di antica formazione (C.ne storiche)

A – nucleo storico di antica formazione

B – ambito residenziale prevalente (B1 intensivo e B2 estensivo)

V - verde privato

AMBITI PRODUTTIVI

D1 - ambito produttivo polifunzionale

D2 – ambito ricettivo esistente

Le aree agricole sono classificate come segue:

- E1 – area agricola produttiva
- E2 – area agricola di valenza paesistica
- E3 – area agricola di salvaguardia ambientale

I servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:

- S1 – area per l'istruzione
- S2 – area a verde
- S3 – area per attrezzature di interesse generale
- S4 – area a parcheggio

Zone di rispetto e di salvaguardia e speciali

- Zona di tutela assoluta dal pozzo pubblico
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Rispetto delle linee di elettrodotti;
- Rispetto dei metanodotti;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore;
- Perimetro centro edificato.

Gli ambiti di recupero e riqualificazione del tessuto edilizio consolidato

Vengono individuati in cartografia con perimetrazione e n. PA i seguenti comparti di riqualificazione del tessuto edilizio consolidato, soggetti a trasformazione controllata, mediante piano attuativo obbligatorio, da stabilirsi nella sua tipologia (PR-PII) in fase esecutiva (P.A. piano attuativo), regolamentati dalle presenti NTA del Piano delle regole. I comparti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di iniziativa privata di cui all' Art. 4 attraverso preferibilmente Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione funzionale mantenendo la cubatura esistente se superiore ai parametri di zona. Trattandosi di interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente può essere assegnata la quota premiale nella misura massima del 15% della volumetria assentita con le modalità di cui previste nelle NTA del Documento di piano. Per incentivare la riqualificazione di detti comparti la dotazione minima dei servizi pubblici, in sede di Piano esecutivo, non potrà essere inferiore a 18 mq./abitante (residenziale) e, per tale quota, l'Amministrazione comunale potrà consentirne la monetizzazione in relazione al tipo di intervento fermo restando la dotazione minima riferita ai parcheggi sempre che non sia dimostrata l'impossibilità di reperimento all'uso pubblico.

Di seguito vengono riportati i dati relativi ai Piani Attuativi (P.R. e/o PII/P.L.) relativi al tessuto edilizio consolidato, non comportanti consumo di suolo ma comportanti, dove è previsto un aumento della capacità edificatoria, un maggiore peso insediativo in termini di abitanti teorici, che concorrono alla definizione degli obiettivi quantitativi del Documento di piano.

Per ogni piano esecutivo/attuativo la definizione dei parametri urbanistici/modalità di intervento è demandata alla presente normativa del Piano delle regole, mentre la conformazione dei comparti e delle opere di viabilità e dei servizi è demandata alla fase convenzionale/esecutiva.

Relativamente al comparto di intervento PA n.6 valgono le condizioni e parametri di cui al progetto presentato ed in corso di approvazione denominato "PII – loc. Palude".

Comune di Puegnago del Garda

	St sup. territ. (mq)	Riqualificazione comparto urbanistico esistente	Edificabilità massima	Obiettivo minimo	Abitanti equivalenti
P.A. 1 (ambito produttivo-polifunzionale D3, via Nazionale-nuova viabilità comunale di Raffa)	23.488	SI	Slp 13.556 mq	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	-
P.A. 2 (ambito residenziale esistente (estensivo) B2, via Borsellino, Raffa)	4.179,17	SI	2.507,50 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	13
P.A. 3 a (ambito residenziale esistente (intensivo) B2, via Verdi, Raffa)	6.270,24	SI	3.762,14 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	18
P.A. 3 b (ambito residenziale esistente (intensivo) B2, via Verdi, Raffa)	834	SI	800 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	4
P.A. 4 (ambito residenziale esistente (intensivo) B1, via Nazionale, Raffa)	2.432,48	SI	2.189 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	14
P.A. 5 (ambito agricolo di valenza paesistica E2, via A.Merler)	6.466,72	-	Max volum data dal 50% in più della vol.esistente	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	Per la max cap.edific. = max 46 ab
P.A. 6 P.I.I - LOCALITA' PALUDE (ambito residenziale B1 con attività commerciali)	4.867	SI	3.029,5 mc	Valgono i parametri di cui al progetto di PII presentato ed in corso di approvazione	----
P.A. 7 (ambito residenziale esistente (estensivo) B2, via Atleti Azzurri d'Italia, Mura)	14.680,44	SI	8.808,27 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	44
P.A. 8 (loc.Riello) (ambito residenziale B1 in attuazione (1320mc) oltre verde e parch.pubblico S2/S4, via Atleti Azzurri d'Italia, Mura)	3.980	SI	1.700 mc da ricavare nell'ambito P.A.7	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi da ricavare nell'ambito P.A.7	9 da insediare nell'ambito P.A.7
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI					148

In sede di piano attuativo, l'Amministrazione comunale potrà prevedere o modificare gli obiettivi minimi nonché considerare modifiche alle perimetrazioni di piano (superficie territoriale) in ragione delle effettive proprietà dei suoli e l'attuazione in più stralci funzionali, fermo restando la capacità edificatoria predeterminata.

In assenza di piano attuativo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione all'interno della conformazione plani- volumetrica dell'edificio.

Art. 65 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai sensi degli art. 63 e 64 della LR 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, fermo restando le esclusioni di cui all'Art. 66.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.

Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m 2,40.

Generalmente, fatte salve le modalità di intervento per le zone A/AR, gli interventi possono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto è consentito:

- realizzare abbaini;
- modificare le quote di gronda e di colmo;
- modificare l'andamento delle falde;
- introdurre di finestre complanari alla falda;
- traslare i solai intermedi;
- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.

Per il recupero dei sottotetti, ove consentito, sono ammesse modifiche delle quote di gronda e di colmo, all'interno delle altezze massime e delle distanze urbanistiche di zona (per gli ambiti A valgono le altezze e le distanze esistenti), fermo restando il rispetto dei diritti di terzi, unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità delle unità abitative.

In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq. /10 mc. della volumetria resa abitativa recuperata ovvero entro il massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento, al Comune, di una somma pari al costo di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, ai sensi dell'art. 64, comma 8, della L.R. 12/2005, sono soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi delle Norme di Tutela Paesaggistica.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, quest'ultimo, maggiorato del venti per cento rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della DIA.

Art. 66 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:

- a) immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio;
- b) edifici di categoria edilizia A1, A2 e A5 compresi nei nuclei storici di antica formazione (A e AR).

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti A – nucleo storico di antica formazione agricoli e AR – nucleo rurale di antica formazione (C.ne storiche) si applica con le limitazioni riferite agli interventi ammessi per le singole categorie di edificio.

Art. 67 Centri di telefonia in sede fissa

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale.

Art. 68 Individuazione delle zone di recupero

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono di norma con gli ambiti o zone omogenea A e AR, così come definita all'Articolo 17 e con gli ambiti di riqualificazione urbana individuati in ambito o zona B, D1 e D2 dal PGT, ovvero dove previsto dalle presenti norme.

Art. 69 Nuclei storici di antica formazione ambiti A e AR

Le zone storiche (nuclei di antica formazione) sono classificate in ambito "AR" se al di fuori del centro abitato e in aree agricole (cascine storiche) e ambito "A" se interne al tessuto urbano consolidato.

Tutte le zone A e AR sono considerate "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi della L. n. 1150/1942 esteso alla zone A e AR o parti di esse.

Nell'ambito AR sono individuati gli edifici rurali di valore storico-ambientale, e comprendono gli edifici e i nuclei rurali che vanno conservati e recuperati, secondo le categorie di intervento stabilite, per i quali la destinazione d'uso agricola è prevalente e confermata e per i quali valgono le norme di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. n. 12/2005 come integrate dalle presenti per le aree/zone E1: la presente norma deve essere inserita nel Certificato di destinazione urbanistica.

Sono comunque confermate le destinazioni d'uso esistenti.

Nell'ambito AR sono individuati, tra l'altro, edifici a carattere religioso (cappelle votive e santelle) per i quali la destinazione attuale è confermata e non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Nell'ambito AR gli interventi che prevedano mutamenti di destinazione d'uso diversa da quella agricola richiesti da soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/2005 sono assoggettati a Piano di recupero.

Nell'ambito della zona A e AR possono essere individuati gli immobili, anche ad iniziativa dei proprietari, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28, della citata L. 457/78.

Nelle aree storiche – zona A/AR gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico;
- Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico;
- Categoria A3 – Edifici e isolati significativi del tessuto storico;
- Categoria A4 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati;
- Categoria A5 – Edifici di scarso valore ed interesse.

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. Gli edifici compresi nella zona, ma non censiti con gli specifici simboli di categoria in quanto non rilevanti, sono da intendere come appartenenti alla categoria A5.

Le norme del presente articolo riguardanti gli ambiti AR sono prevalenti sulle destinazioni d'uso consentite per le singole categorie di intervento di cui al successivo art. 70.

In cartografia di piano sono individuati puntuali incrementi volumetrici una tantum, pari a massimi 500 mc con un simbolo grafico per "incremento volumetrico" e pari a massimi 2000 mc con due simboli grafici per "incremento volumetrico", da concordarsi con l'Amministrazione comunale in sede di intervento diretto e finalizzati al recupero, mantenimento, ampliamento, nuova costruzione nonché chiusura e allineamento

delle corti edilizie fermo restando il rispetto delle altezze medie di contesto e dei diritti di terzi (codice civile) ai fini delle distanze dai confini e fabbricati.

Art. 70 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A/AR

1. Criteri e prescrizioni generali

Le zone omogenee A/AR sono prevalentemente destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.

Sono confermate le destinazioni d'uso agricole esistenti, di commercializzazione dei prodotti e attività di agriturismo con esclusione di ampliamenti e delle nuove attività di allevamento (non a carattere domestico).

In zona A/AR gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

Solo per le volte a botte in mattoni – esclusi gli altri tipi di volte e ad esclusione degli edifici monumentali, come specificati in seguito dalle presenti norme – nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti.

Nella zona A/AR le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato nei parametri edilizi e per ciascuna categoria in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.

Nella zona A/AR sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purchè integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.

Nella zona A/AR, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata la nuova installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale.

In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in c.a.) che comportino un aumento dell'altezza di cm 30 max senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e delle facciate di valore architettonico tutelate e comunque non in presenza di gronde di particolare interesse storico architettonico.

2. Materiali di finitura da impiegare negli interventi edilizi nelle zone A/AR

Negli interventi in zona A/AR, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

In tutti gli interventi nella zona A/AR, salvo quanto diversamente specificato per le categorie di classificazione degli edifici o per i singoli edifici, si devono prevedere:

- murature in mattoni in cotto, pieni o semipieni, solo se intonacate, murature in mattoni a vista, oppure murature in pietra o ciottoli a vista, con sigillature a malta a base di sabbia e calce, o rivestite con intonaco;
- zoccolature in pietra arenaria grigia o botticino o di altro tipo locale oppure in intonaco con le

- medesime caratteristiche prescritte per le murature di cui sopra;
- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in coppi in cotto, in rame, con recupero dei coppi preesistenti e tegole in cemento anticato;
 - gronde in legno o intonacate;
 - comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
 - manufatti di lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro, di cui, i pluviali e i canali di gronda, a sezione circolare e semicircolare;
 - abbaini e lucernari nelle falde di copertura, salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, di tipo piano e posti in opera complanari al manto di copertura, in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
 - opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. in pietra arenaria grigia o botticino o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale;
 - serramenti esterni in legno naturale o verniciato, in vetro strutturale trasparente, oppure in ferro o alluminio verniciato, con ante cieche o grigliate in legno naturale o verniciato, ovvero per i piani terra ante d'oscuro interne;
 - portoni, portoncini d'ingresso, in legno naturale o verniciato oppure in ferro o alluminio verniciato, a disegno tradizionale;
 - serramenti esterni dei negozi: in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro o di alluminio verniciati o in vetro strutturale trasparente;
 - pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione lombarda;
 - parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati o bruniti con effetti micacei;
 - cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati o bruniti con effetti micacei;
 - vani per contatori e centraline incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

Nella zona A non sono ammessi:

- la formazione di terrazzi mediante aperture nelle falde delle coperture, salvo per il recupero dei sottotetti;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, e di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in asfalto e in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione, climatizzazione o di dispersione dei fumi.

3. Interventi sugli spazi scoperti in zona A/AR

Nel perimetro della zona A/AR sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico. Solo in caso di piani attuativi che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici, dovranno

essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra arenaria grigia, botticino o locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.

Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati lastre e cordoli in pietra arenaria grigia o altro tipo locale, granito grigio o porfido.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene.

Sono vietati i frazionamenti delle corti.

È vietata la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza sui quali si affacciano i fronti principali degli edifici delle categorie A1; per la loro realizzazione nelle altre categorie di edifici, al fine di limitarne l'impatto visivo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) le piscine non devono essere visibili dagli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.), pertanto, se necessario, a delimitazione delle aree in cui si intende realizzare le piscine stesse, è obbligatoria la realizzazione di recinzioni in muratura, di altezza minima di mt. 2,00 in base alle modalità specificate al precedente punto 2 del presente articolo, con cancelli a pannellature cieche;
- b) per il rivestimento della vasca delle piscine stesse è obbligatorio l'utilizzo di materiali consoni alle caratteristiche del luogo.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde; per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria;
- la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
- le pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili devono essere conservate o eventualmente ripristinate;
- le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, e sconsigliato l'uso delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;
- le alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone vanno conservate e tutelate mentre per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale;
- i muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con stollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
- le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di 2,00 m e massima di 2,50 m o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze (vedi art. 93).

4. Interventi per la realizzazione di posti macchina

Per tutte le categorie di edifici previste nella zona A è possibile realizzare ricoveri per autoveicoli preferibilmente con accesso dalle aree private interne; non è ammessa l'apertura di nuove autorimesse direttamente sulla strada, salvo il caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa. Tali ricoveri

potranno essere realizzati:

- solo al piano terra dei corpi accessori nel caso di edifici delle categorie A1;
- nei corpi edilizi principali e accessori per gli edifici delle altre categorie.

Per gli edifici delle categorie A1 e A2, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna mediante edifici interrati e rampe d'accesso. Solo per gli edifici della categoria A3 e A4, gli spazi per il ricovero di autoveicoli potranno essere ricavati senza limitazioni e vincoli.

5. Categorie di intervento

Nei nuclei storici di antica formazione, le categorie di intervento di riferimento sono orientativamente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori, prescrittive, specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento. In via generale, fatta esclusione per le destinazioni agricole dell'ambito A1 e salvo che non sia prescritto diversamente per la categoria dell'edificio o per l'ambito, è generalmente ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale. Gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono ammessi previo piano di recupero e/o P.I.I.

CATEGORIA	DEFINIZIONE	CATEGORIE ART. 27 LR 12/05	INTERVENTI AMMESSI
A1	EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO Edifici con vincolo puntuale (D.Lgs 42/2004) ovvero di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica ed emergenze storico-ambientali	a, b, c	MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SALVAGUARDIA ASSOLUTA DELLE FACCIATE E DELLE STRUTTURE PORTANTI ANTICHE CON ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI. (art.27 LR12/05 – lett. A,b,c,) Recupero sottotetti: non ammessi
A2	EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO Edifici di valore storico-architettonico e specifico interesse ambientale (che mantengono la leggibilità di elementi e forme architettoniche originarie seppur di non elevato pregio artistico)	a, b, c, d (interna)	MANUTENZIONE, RISTRUTTURAZIONE INTERNA E RESTAURO ESTERNO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SONO AMMESSI: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA, RESTAURO CONSERVATIVO ESTERNO DELLE FACCIATE E COPERTURE, ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI. (art. 27 LR12/05 – lett. a,b,c, d interna) Recupero sottotetti : non ammesso
A3	EDIFICI E ISOLATI SIGNIFICATIVI DEL TESSUTO STORICO Edifici e isolati che pur non appartenenti alle precedenti categorie costituiscono e	a, b, c, d	MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ALL'INTERNO DELLA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA SONO AMMESSI: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON IL MANTENIMENTO

Comune di Puegnago del Garda

	definiscono le parti significative e caratteristiche del tessuto edilizio storico		DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI, ENTRO COMUNQUE LE DIMENSIONI E LA CONFORMAZIONE VOLUMETRICA ESISTENTE CON MODESTE VARIAZIONI ALTIMETRICHE VOLTE A CONSEGUIRE ALLINEAMENTI CON I CORPI DI FABBRICA CONTIGUI. (art. 27 LR12/05 – lett. a,b,c, d) Recupero sottotetti : ammesso
A4	EDIFICI DEL TESSUTO STORICO PROFONDAMENTE TRASFORMATI Edifici che contribuiscono al valore d'insieme ma che hanno subito profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche	a, b, c, d, f	MANUTENZIONE E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, E CON PIANO DI RECUPERO CON MODIFICHE DELLA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA SONO AMMESSI: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ENTRO LA VOLUMETRIA ESISTENTE, ENTRO COMUNQUE LE DIMENSIONI E LA CONFORMAZIONE VOLUMETRICA ESISTENTE CON MODESTE VARIAZIONI ALTIMETRICHE VOLTE A CONSEGUIRE ALLINEAMENTI CON I CORPI DI FABBRICA CONTIGUI, E MEDIANTE PIANO DI RECUPERO MODIFICHE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO IN ASSONANZA CON IL TESSUTO EDILIZIO CIRCOSTANTE. (art. 27 LR12/05 – lett. a,b,c, d , f) Recupero sottotetti : ammesso
A5	EDIFICI DI SCARSO VALORE E INTERESSE Superfetazioni	a, b, c, d, f	MANUTENZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON PIANO DI RECUPERO MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA O DEMOLIZIONE TOTALE. E' CONSENTITO IL RECUPERO VOLUMETRICO MEDIANTE PIANO DI RECUPERO e/o PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO . (art. 27 LR12/05 – lett. a)

6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc./mq	Esistente e comunque non superiore a 5,00 mc/mq. anche in caso di ricostruzione
RC	Rapporto di copertura	%	75% (esistente se >)
RP	Rapporto di permeabilità	%	10% (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	Esistente o 3 piani f.t. (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	Esistente o 0,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	Esistente o 0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml.	Esistente o 0,00

Art. 71 Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico

Appartengono alla categoria A1 gli edifici e complessi di alto valore storico e architettonico, vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:

1. gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
2. gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc).

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

Destinazioni d'uso

Gli edifici appartenenti alla categoria A1 sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per la residenza di famiglie importanti e sono caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale, senza forzature nell'impianto distributivo antico;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme.

Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

Modalità d'intervento

Per gli edifici della categoria A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico.

E' richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di

elementi estranei e ripristino dei caratteri originari.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno prevedere

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
 - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
 - solai a volte in muratura;
 - solai in legno;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

E' vietato inserire lucernari di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.

Gli edifici della categoria A1 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato (di cui alla L. 1150/1942), P.I.I. (di cui alla L.R. 12/2005) o Piano di Recupero (di cui alla L.457/78), non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

Art. 72 Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico

Appartengono alla categoria A2 gli edifici e complessi di valore storico architettonico che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali.

Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

Destinazioni d'uso

Per gli edifici della categoria A2 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;

- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale senza forzature nell'impianto distributivo antico;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono escluse destinazioni quali locali notturni e discoteche; sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- interventi di ristrutturazione interna, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari;
- altri tipi di intervento di seguito specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle principali strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) in particolare delle facciate verso strada;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, con strutture indicativamente uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e con modeste variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo le tipologie originarie;
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Per gli edifici della categoria A2 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

E' ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;

- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote e senza particolari limitazioni;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Per gli edifici della categoria A2 l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti è ammessa senza alterazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, terrazzi o altre alterazioni delle falde di copertura.

Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o Piano di Recupero, di cui alla L.457/78, non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

Art. 73 Categoria A3 – Edifici e isolati significativi del tessuto storico

Appartengono alla categoria A3 gli edifici e isolati significativi del tessuto storico, di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nella categoria A3 anche gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

Destinazioni d'uso

Per gli edifici della categoria A3 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purché non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana

nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme. Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di ristrutturazione, parziale demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui.

Non sono ammesse le demolizioni totali salvo non sia dimostrata con perizia giurata di tecnico qualificato la non conservazione degli elementi strutturali portanti esistenti.

Inoltre sono ammessi :

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi.

Gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento delle facciate o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per le ricostruzioni (nel caso di parziale demolizione e ricostruzione), l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di n. 3 piani.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A3, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture.

Per tutti gli edifici della categoria A3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.

Per tutti gli edifici di categoria A3 sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli edifici della categoria A3 è ammessa l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 74 Categorie A4 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati

Appartengono alla Categorie A4 gli edifici del tessuto storico profondamente trasformati privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione ove è previsto un intervento di riqualificazione edilizia ed urbana.

Destinazioni d'uso

Per gli edifici della categoria A4 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni

complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purché non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi per la categoria A4 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Per la categoria A4 sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente e comunque entro le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con i corpi di fabbrica contigui, e, mediante Piano di recupero, modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante.

Inoltre sono ammessi :

- variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui;
- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linee di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di ml. 10,50 misurata all'intradosso della linea di gronda.

Per tutti gli edifici di categoria A4 sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione entro la conformazione planivolumetrica esistente.

Per gli edifici della categoria A4 è ammessa l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 e l'utilizzo della volumetria premiale, sono ammessi previo piano di recupero e/o P.I.I.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 75 Categoria A5 – Edifici di scarso valore ed interesse

Appartengono alla Categoria A5 gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con rilevanti interessi pubblici o generali.

Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi, ecc.) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

Destinazioni d'uso

Possono essere mantenute solo le destinazioni d'uso attuali.

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

Modalità d'intervento

Per tali edifici si prescrive la demolizione totale senza ricostruzione.

Solo qualora si tratti di edifici autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici della categoria A5 non è ammessa l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Solo con piano attuativo sono ammesse la demolizione e la ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione attuale e dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Art. 76 Ambito residenziale prevalente consolidato – B

Le aree residenziali esistenti, considerate ambito "B", comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi di tipo intensivo (B1) ed estensivo (B2). Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali dell'ultimo decennio completate o in via di completamento e aree intercluse o di pertinenza non ancora edificate.

L'ambito B è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito B la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) non superiori a 400 mq. di superficie di vendita, l'attività terziaria/direzionale e ricettiva;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme;
- le attività artigianali esistenti, purchè non moleste e residuali rispetto la destinazione principale dell'ambito considerato.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e

di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della SIp per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere;
- al 50% della SIp per le nuove destinazioni commerciali (MS) e 30% della SIp per attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (VIC) e commercio all'ingrosso;
- al 5% della SIp per le nuove destinazioni artigianali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	x	
Att. primarie	Agricoltura		x
Att. secondarie	Industria		x
	Artigianato (non molesto)	x	
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica > mq. 2.000		x
	Produttivo insalubre di prima classe		x
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		x
Att. terziarie	Ricettivo	x	
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita		x
	Centro commerciale		x
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori	x	
Att. private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		x
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica	x	

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito B dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.

Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Sono ammessi incrementi volumetrici una tantum, oltre l'indice di zona, per allineamenti della sagoma del

corpo di fabbrica, compresa la chiusura di portici esistenti, entro comunque il 20% della volumetria esistente, da concordarsi con l'Amministrazione comunale, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi e delle distanze urbanistiche previste per l'ambito.

In cartografia di piano è individuato un puntuale incremento volumetrico una tantum, pari a massimi 200 mc con un simbolo grafico per "incremento volumetrico", da concordarsi con l'Amministrazione comunale in sede di intervento diretto e finalizzati al recupero, mantenimento, ampliamento, nuova costruzione nonché chiusura e allineamento delle corti edilizie fermo restando il rispetto delle altezze medie di contesto e dei diritti di terzi (codice civile) ai fini delle distanze dai confini e fabbricati.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria ambito intensivo (B1)	mc/mq	0,90 (esistente se >)
If	Indice di fabbricabilità fondiaria ambito estensivo (B2)	mc/mq	0,60 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,25 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima *	ml.	7,00 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà**	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati**	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade **	ml.	5,00 (esistente se <)

* Variabile nelle Schede operative per comparti soggetti a piano attuativo obbligatorio.

**Nel caso di sopralzi ed ampliamenti è consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti fatti salvi i diritti di terzi.

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi comunque non inferiore a 18 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 200 mc. / abitante, 100 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SLP per le destinazioni produttive secondarie. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione in sede di convenzione urbanistica da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

Parcheggi privati

Per l'ambito B, anche al di fuori dei piani attuativi, la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq./10 mc. dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, nel caso di interventi di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione, o nel caso di nuova costruzione in lotti liberi, è incrementata del 50% (arrotondata al posto macchina) ai fini della dotazione di posti macchina esterni all'edificio e a servizio dei proprietari e dei visitatori. Tale dotazione non concorre nel calcolo della volumetria.

Destinazioni d'uso nei comparti soggetti a PA

Valgono le destinazioni d'uso previste per l'ambito B.

Modalità d'intervento nei comparti soggetti a PA

In assenza di Piano Attuativo, con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e risanamento conservativo.

Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per la zona B e solo con piano

attuativo.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogati: la Superficie permeabile drenante (Spd) e le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 77 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D1

Le aree e gli immobili produttive esistenti, considerate ambito D1, comprendono le aree urbanizzate produttive e terziarie prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

L'ambito D1 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito D1 le destinazioni principali ammesse sono la funzione artigianale e industriale (esistente), commerciale, e direzionale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio.

Non è ammesso il nuovo insediamento di industrie.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- le associazioni culturali;
- i servizi pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della Slp produttiva : sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della SLP abitativa attuale.

In particolare sono ammessi:

- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) nei limiti di mq. 1.500 sia per alimentari che per non alimentari;
- le attività terziarie e direzionali.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi pubblici o di uso pubblico (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della SLP per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere e commerciali;
- al 50% della SLP per le nuove attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- al 5% della SLP per le nuove destinazioni artigianali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nella zona D1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del

presente articolo.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza (di servizio)	x	
Att. primarie	Agricoltura		X
Att. secondarie	Industria	X (esistente)	X
	Artigianato	x	
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica > mq. 2.000		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA (nuovo impianto)		X
Att. terziarie	Ricettivo		x
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita (nuovo impianto)		X
	Centro commerciale (nuovo impianto)		X
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori	x	
Att. private	Attrezzature private	x	
	Impianti tecnologici	x	
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica		X

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito D1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.

Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando

le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà.

Oltre i limiti di capacità edificatoria consentita, è ammesso un ampliamento una tantum nei limiti del 10%. Ulteriormente, solo in sede di pianificazione attuativa, può essere consentita la premialità nei limiti del 15% della capacità edificatoria.

Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP/mq	1,00
RC	Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	8,00 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00-0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di Slp per le destinazioni produttive secondarie. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione in sede di convenzione urbanistica da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

Attuazione del comparto P.A.1

In sede esecutiva, mediante presentazione di un piano attuativo unitario e riferito all'intero comparto territoriale (mq. 23.488 di St), dovrà essere prevista la cessione gratuita di un'area agricola alla stipula convenzione urbanistica; tale area concorre alla dotazione dei servizi per la quota a verde.

La capacità edificatoria complessiva (mq. 13.556 di Slp) è determinata dal concorso dell'intera superficie territoriale, intendendosi applicabile il principio della perequazione di comparto di cui all'art. 28 della L. n.1150/1942.

Il piano attuativo dovrà inoltre prevedere la cessione e realizzazione all'interno del perimetro del comparto come viabilità obbligatoria della strada di progetto denominata "Nuova strada comunale di Raffa".

In sede esecutiva potrà applicarsi, da parte dell'A.C., la premialità prevista all'art.30 delle NTA del DdP, con obiettivo prioritario la cessione al comune dell'area agricola e la realizzazione della suddetta viabilità strategica che dovrà rispondere a requisiti di qualità e di mitigazione ambientale degli impatti.

Dovranno prevedersi, inoltre, dotazioni di parcheggi pertinenziali nonché parcheggi a servizio dell'attività in ragione delle destinazioni insediabili, come previsto all'art.51 dalle presenti norme.

Art. 78 Ambito ricettivo esistente consolidato – D2

Le aree ed immobili turistico alberghieri e residenza turistica esistenti, considerate ambito D2, comprendono le aree urbanizzate anche recentemente dovute all'attrattività turistica del territorio. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni miste di residenza turistica e ricettive in generale, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi

dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

L'ambito D2 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito D2 le destinazioni principali ammesse sono la funzione alberghiera/ricettiva e residenza turistica, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- le associazioni culturali;
- i servizi pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della Slp ricettiva (esclusa residenza turistica) e comunque nei limiti complessivi di mq. 150 di SLP : sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della Slp abitativa attuale.

In particolare sono ammessi:

- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC).

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

Le unità abitative turistiche di tipo monolocale e bilocale non possono superare il limite del 30% della capacità edificatoria complessiva, mentre le unità di tipo quadrilocale devono essere previste nella misura minima del 10% della capacità edificatoria complessiva.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi pubblici o di uso pubblico (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della Slp per le nuove destinazioni alberghiere e commerciali.
- al 50% della Slp per le nuove attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Comune di Puegnago del Garda

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza (di servizio)	x	
Att. primarie	Agricoltura		X
Att. secondarie	Industria		x
	Artigianato		x
	Artigianato di servizio		x
	Depositi e magazzini		x
	Logistica > mq. 2.000		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA (nuovo impianto)		X
Att. terziarie	Ricettivo	x	
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita		x
	Grandi strutture di vendita (nuovo impianto)		X
	Centro commerciale (nuovo impianto)		X
	Uffici direzionali		x
	Laboratori		x
Att. private	Attrezzature private	x	
	Impianti tecnologici	x	
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica		X

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito D2 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.

Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà. Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	esistente
RC	Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,25
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
H	Altezza massima	ml.	7,00 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00-0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00 (esistente se <)

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SLP per le destinazioni produttive secondarie. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione in sede di convenzione urbanistica da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

Art. 79 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) Le strade

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria (tipo la S.P. n. 572 e S.P. n. 25);
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Alcune strade saranno dotate di percorsi ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni.

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in

violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

2) Le intersezioni

Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l’avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell’intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3) I parcheggi

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale.

Per fascia di rispetto s’intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all’ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell’edificazione.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. oppure, se non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs.10 settembre 1993, n.360.

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l’azienda oggetto di intervento.

Fasce di rispetto dalle strade provinciali all’esterno della delimitazione di centro abitato:

- SP BS 572 “Desenzano – Salò”: classificata strada di tipo C “extraurbana secondaria” con fascia di rispetto da determinarsi dal confine di proprietà non inferiore a:
 - 30 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;

- 30 m in presenza di zone trasformabili individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
 - 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in congruità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato;
 - 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui la punto precedente.
- *SP 25 "Cunettone –Esenta": classificata strada di tipo F "extraurbana locale" con fascia di rispetto da determinarsi dal confine di proprietà non inferiore a:*
- 20 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;
 - 20m in presenza di zone trasformabili individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
 - almeno 10 m in corrispondenza delle zone non ancora edificate;
 - in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato la distanza è definita nei parametri di ambito o zona;
 - 20 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui la punto precedente.

Fasce di rispetto dalle strade comunali all'esterno della delimitazione di centro abitato con fascia di rispetto da determinarsi dal confine di proprietà non inferiore a:

- 20 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;
- 20 m in presenza di zone trasformabili individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- la distanza è da quantificarsi a cura del progettista in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

Fasce di rispetto dalle strade provinciali all'interno della delimitazione di centro abitato: fascia di rispetto da determinarsi dal confine di proprietà non inferiore ad almeno 10 m nelle zone non ancora edificate.

Fasce di rispetto dalle strade in previsione nel PGT:

- SP 25 – deviante al centro abitato: classificata strada di tipo F "extraurbana locale" con fascia di rispetto da determinarsi dal confine di proprietà non inferiore a:
- 20 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;
- 20 m in presenza di zone trasformabili individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- almeno 10 m in corrispondenza delle zone non ancora edificate;
- in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato la distanza è definita nei parametri di ambito o zona;
- 20 m in presenza delle zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

Art. 80 Attrezzature per la mobilità

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del P.G.T. come ambiti/zone residenziali A, B, C. Gli impianti ivi esistenti dovranno ri-localizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade, acquisita l'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP/mq	0,50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
H	Altezza massima	ml.	7,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00-0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (*).

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.

Le stazioni di servizio lungo le SS.PP. potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.

E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Art. 81 Aree per attività agricole – ambiti E

Le aree destinate all'agricoltura sono considerate ambiti "E" e sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e delle tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti :

- ambito agricolo produttivo - E1;
- ambito agricolo di valenza paesistica - E2;
- ambito agricolo di valenza ambientale – E3.

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 62 della L.R. n. 12/2005 da parte di soggetti non imprenditori agricoli, con esclusione di interventi di ampliamento, salvo quanto previsto all'art. 78.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R.

11 marzo 2005, n. 12. Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione secondo l'applicazione alla propria superficie fondiaria degli indici e dei parametri fissati dalle presenti norme per la zona in cui ricade l'area su cui fisicamente si prevede l'edificazione.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

Per tutti gli edifici in zona agricola va rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole. Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui. Gli edifici destinati alla attività di filiera agro-alimentare sono individuati e possono venire realizzati nelle aree agricole in quanto tale attività è da considerarsi agricola.

Per le aree agricole comprese nell'ex ATEg08 sono prevalenti le previsioni e le destinazioni finali del Piano Cave provinciale vigente (2004): in tali aree sono cessate le attività estrattive e sono in atto le attività di recupero naturalistico e ricreativo, ovvero come specificate agli artt. 11 e 12 delle NTA del paesaggio.

In zona agricola E sono sempre ammesse le piscine al servizio della residenza rurale.

Le distanze per gli allevamenti (misurate tra stalla ed edificio) sono dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.

Art. 82 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, da conservarsi alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:

- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
 - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terracemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
 - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
 - sono ammesse deroghe ai tracciati (strade poderali e capezzagne) limitatamente ai casi di motivata riorganizzazione aziendale al fine di rendere razionalizzabile l'utilizzo dei fondi agricoli;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (pini, cipressi, gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- g) E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà e in ogni caso, la piantumazione di cipressi lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
- h) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare, colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 2,00;
- i) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- j) le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di stalle per ricovero di animali e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene comunale vigente;
- k) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo, quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrate, e qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml 1,20 dal piano campagna esistente; tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale;
- l) I Piani di Utilizzazione Agronomica dovranno contenere, ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PTCP, analisi relative agli acquiferi della falda superficiale e dei pozzi, in quanto ai sensi della DGR 3297 del 11.10.2006 il territorio comunale è stato classificato area vulnerabile ai sensi del D.Lgs




152/2006, inoltre i suddetti piani, anche nel caso di riconversione degli allevamenti, dovranno essere conformi al Programma di azione della Regione Lombardia per la tutela e risanamento delle acque dall'inquinamento dei nitrati di origine agricola deliberato con DGR 3439 del 7.11.2006.

Art. 83 Edifici esistenti in ambiti E alla data di adozione delle presenti norme non adibiti ad usi agricoli

Per tali edifici individuati nella cartografia di piano con apposita simbologia si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici a destinazione attuale residenziale e/o con originaria funzione abitativa, la destinazione d'uso principale ammessa è la funzione residenziale, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili quali l'artigianato di servizio e limitate attività terziarie, ricettive o commerciali fino ad un massimo di mq. 150 di SIp (o SV per esercizi di Vicinato) entro la volumetria esistente, con l'esclusione di altre destinazioni salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- b) per gli edifici a destinazione d'uso diversa dalla residenza, in particolare aventi destinazione d'uso produttiva, terziaria, ricettiva, servizi pubblici, sono mantenute le destinazioni d'uso esistenti salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica, oppure residenziale o per servizi pubblici, anche con interventi di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione;
- c) sono comunque confermate le destinazioni d'uso esistenti;
- d) per tutti gli edifici esistenti individuati in cartografia e dalle tabelle seguenti, è ammesso un ampliamento della volumetria esistente, utilizzabile una sola volta, anche per interventi di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi;
- e) tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti.
- f) per gli edifici con originaria destinazione produttiva agricola, è consentito il riuso residenziale solo, previa approvazione di piano attuativo, con le limitazioni, parametri e destinazioni d'uso ammissibili di cui ai precedenti commi.
- g) sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza.
- h) per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;
- i) sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico e ristrutturazione edilizia.

Edifici in cui è ammesso un ampliamento, di cui alla precedente lett. d), nei limiti indicati, e rappresentato graficamente nella cartografia di Piano come segue :

Rappresentazione grafica	AMPLIAMENTO MAX CONSENTITO %	AMPLIAMENTO MAX CONSENTITO mc
	200	-
	100	-
	50	-
	-	200
	-	-

In area agricole E2 sono individuati comparti derivanti da attività estrattive dismesse. Per tali comparti

individuati cartograficamente valgono le norme degli ambiti agricoli. Nel perimetro dell'ex ATEg08 sono presenti attività produttive, edificate in diverse epoche mediante provvedimenti autorizzativi, che vengono confermate con possibilità di incremento nella misura massima del 20% della SLP esistente. Tali attività presenti sono di tipo artigianale dedicate al ciclo produttivo di lavorazione e trattamento di aggregati inerti per uso nell'edilizia in generale, mediante impianti ed attrezzature di separazione, trattamento, betonaggio, accumulo e deposito, edifici per il ricovero macchine ed automezzi, nonché attività accessorie quali uffici aziendali e l'eventuale residenza di servizio (nei limiti del 30% della SLP esistente). Il suddetto ampliamento è condizionato all'esecuzione di opere di recupero e riqualificazione ambientale dell'ex ambito estrattivo.

Art. 84 Ambito agricolo produttivo - E1

Le aree agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali sono considerate ambiti E1.

Nella zona E 1 sono ammesse (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Nella zona E 1 il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- per le nuove costruzioni, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, Consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo su edifici esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, Consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Parametri edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005; ai fini del calcolo dei suddetti parametri è necessaria la seguente dotazione di aree minime di superficie aziendale nel territorio comunale:

- mq. 10.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo;
- mq. 10.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	7,00 (esistente se >)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	10,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-

bis, della L.R. n. 12/2005, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito, ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Nella zona E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E1 è obbligatorio l'avvicendamento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito. In sede esecutiva per ragioni da giustificarsi con l'effettivo regime di proprietà dei suoli e la possibilità di edificare in prossimità ai nuclei agricoli individuati come ambito E1 non è considerata variante al Piano delle Regole e alla cartografia delle previsioni di piano la modifica a fini edificatori del perimetro dell'ambito entro 50 ml dal limite di zona.

Art. 85 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2

Le aree agricole E2 sono destinate alla salvaguardia paesistica condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali.

In tale ambito non sono ammesse generalmente nuove costruzioni, nuovi allevamenti intensivi, nuove strutture per l'attività orto-floro-vivaistica (serre).

Nell'ambito E2 sono ammesse (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati all'attività agricola e residenziale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite del 20% della SLP esistente;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Nell'ambito E2 il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione

su edifici esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Parametri edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	7,00 (esistente se >)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	10,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml.	10,00

Gli ampliamenti consentiti, mantenendo gli allineamenti esistenti e senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito, sono utilizzabili una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o di prossimità agli edifici esistenti.

Nell'ambito E3, ai fini dell'applicazione degli indici e per soli ampliamenti di edifici esistenti, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale nel limite massimo del 50% della SLP esistente.

Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di posti di ristoro (chioschi), percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E2 è obbligatorio l'avvicendamento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E2, inoltre, è consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di P.G.T., ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di nuove attrezzature della filiera agro-alimentare, con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1.

In sede di convenzionamento dovranno prevedersi rilevanti opere di mitigazione e compensazione ambientale anche esterne al comparto di intervento.

Nell'ambito E2 è individuato un comparto speciale, delimitato in cartografia, per servizi pubblici comunali

per l'istruzione e per lo sport (S1/S2) esistenti, con possibilità di ampliamento predeterminato e condizionato dalle NTA del Documento di piano.

Art. 86 Ambito agricolo di massima tutela – E3

Le aree agricole E3 sono aree di equilibrio ecologico destinate alla salvaguardia ambientale condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali.

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni, nuovi allevamenti intensivi, nuove strutture per l'attività orto-floro-vivaistica (serre).

Nell'ambito E3 sono ammesse (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico e ristrutturazione interna;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Nell'ambito E3 il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione interna su edifici esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Parametri edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	7,00 (esistente se >)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	7,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml.	10,00

Nell'ambito E3, ai fini dell'applicazione degli indici e per soli ampliamenti di edifici esistenti, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale nel limite massimo del 20% della SLP esistente.

Nell'ambito E3 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Nell'ambito E3 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di posti di ristoro (entro la volumetria esistente), percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i

caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali. In presenza di bacini idrici o nei laghetti naturali è ammessa la pesca sportiva.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E3 è obbligatorio l'avvicendamento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Art. 87 Fasce di rispetto

Il Piano delle Regole individua le zone di rispetto e prescrive fasce di rispetto seguenti:

- Zona di rispetto cimiteriale;
- Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti;
- Fasce di rispetto dei metanodotti;
- Fasce di rispetto dai depuratori;
- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore.

Art. 88 Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare.

Art. 89 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i due pozzi comunali (< ml. 10); per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236.

Art. 90 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità

per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;

- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

Art. 91 Fasce di rispetto dei metanodotti

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

Art. 92 Fasce di rispetto dai depuratori

La realizzazione di nuovi impianti di depurazione dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Art. 93 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nello Studio R.I.M. quale piano di settore che accompagna il Documento di Piano.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica comunale, contenuto nel suddetto piano di settore.

CAPO 2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI E AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 94 Recinzioni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 : sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.

Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 3,00.

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti :

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
A – AR	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
B - V	Esistente o 2,20	Aperta
C	2,20	Aperta
D1 - D2 - D3	Esistente o 3,00	Aperta o chiusa
E (residenza)	Esistente o 2,20	Aperta o chiusa
E (produttivo)	Esistente o 2,20	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
AM	Esistente o 3,00	Aperta o chiusa
S1/5	2,20	Aperta o chiusa

Art. 95 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

Art. 96 Traslazione edificatoria in aree contigue

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, e per i Piani attuativi nelle zone residenziali e nelle zone produttive, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

Art. 97 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le aree S concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede operative degli ambiti di trasformazione contenute nelle N.T.A. del Documento di piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 98 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4

Nelle tavole del P.G.T. vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree S, che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:

- realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
- privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- aree S1 – aree per l'istruzione;
- aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;
- aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;
- aree S4 – aree a parcheggio.

L'edificabilità delle aree S è stabilita dai successivi articoli, salvo non venga espressamente richiamata, a tal fine, la normativa di zona entro il cui perimetro sono allocate tali aree.

Nelle aree per attrezzature e servizi pubblici dovranno essere rispettati i limiti e le fasce di rispetto riportati secondo le rispettive definizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 99 Aree per l'istruzione - S1

Le aree per l'istruzione S1 sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per la scuola pubblica e privata ad uso pubblico, come individuate nel Piano dei Servizi e si distinguono in :

S1 AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE PRESENTI
	Scuola materna
	Scuola elementare (primarie)
	Scuola media (secondarie inferiori)
	Scuole Superiori (medie secondarie superiori)

Per gli interventi (con permesso di costruire/DIA) nelle aree per l'istruzione si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,50 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	mq/mq	0,50 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	10,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazioni di spazi a verde alberato per una superficie non inferiore al 10 % della Slp.

Per le attrezzature scolastiche ricadenti in zona A, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per la zona A, salvo per gli ampliamenti di strutture scolastiche esistenti per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale stabilite, sempre per la zona A e, nel solo caso di demolizione e ricostruzione e ampliamento, dei parametri edilizi suddetti.

Art. 100 Aree per verde pubblico o ad uso pubblico - S2

Le aree per il verde pubblico S2 sono destinate alla realizzazione dei servizi ricreativi per il tempo libero, lo sport, per il verde attrezzato e di quartiere, di arredo urbano e gioco, percorsi ciclo-pedonali e comunque per il decoro degli spazi pubblici, come individuate nel Piano dei Servizi e si distinguono in :

S2 AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO	AREE E ATTREZZATURE VERDI PRESENTI
	Verde pubblico di quartiere
	Verde pubblico non attrezzato
	Parco urbano
	Verde connettivo naturalistico
	Impianti sportivi
	Percorsi ciclo-pedonali

Le aree private ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento e convenzionamento e regolamentazione d'uso con l'Amministrazione Comunale.

Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento all'uso pubblico, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le N.T.A. del Piano dei servizi.

In caso di convenzionamento tali aree potranno beneficiare dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al presente articolo. In mancanza per tali aree vige lo stato di fatto esistente in qualità di verde privato, ed è ammesso il solo utilizzo a coltivazione agricola, senza incrementi o modificazioni edilizie se non per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

Il verde connettivo naturalistico di arredo in fregio alle infrastrutture viarie comprende le aree poste lungo alcuni tratti della viabilità all'interno del territorio comunale.

In tali aree:

- è consentita la sistemazione a verde, la realizzazione di barriere antirumore privilegiando il potenziamento del verde con l'inserimento di fitte cortine alberate e la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica;
- è esclusa qualsiasi edificazione fuori ed entro terra, fatta eccezione per le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete stradale e per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a servizio della mobilità o ricreative e per il tempo libero;
- è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, per i quali valgono i parametri delle zone AM.

Per gli interventi (con permesso di costruire/DIA) nelle aree a verde S2, anche nelle zone A/AR, si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,30 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	mq/mq	0,10
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	3,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Art. 101 Aree per attrezzature di interesse generale – S3

Le aree S3 – per attrezzature di interesse generale comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e si distinguono in:

S3 ATTREZZATURE DI INT. PUBBLICO O GENERALE	AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PRESENTI
	Direzionali e Amministrativi comunali
	Municipio
	Farmacia
	Assistenza socio - sanitaria
	Servizi tecnologici
	Strutture ricreative ed altre attività
	Servizi per gli anziani
	Servizi per i minori
	Residenza pubblica e/o di interesse sociale
	Poste e telecomunicazione
	Infrastrutture tecnologiche e servizi vari
	Cimiteri e servizi connessi

S3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI	AREE E ATTREZZATURE RELIGIOSE PRESENTI
	Chiese ed altri luoghi di culto
	Oratori e aggregate strutture sportive e ricreative
	Centri religiosi, uffici ecclesiastici e serv. connessi

S3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI DI VOLONTARIATO	AREE E ATTREZZATURE PER IL TERZO SETTORE
	Associazioni e servizi di volontariato presenti
	Associazioni di assistenza alla persona
	Associazioni culturali
	Protezione civile

Nelle aree per le attrezzature di interesse comune è consentita anche la realizzazione di circoli ricreativi privati, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente attuatore e Amministrazione Comunale.

Per gli interventi (con permesso di costruire/DIA) nelle aree per attrezzature di interesse comune si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,50 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	mq/mq	0,50 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	10,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazioni di spazi alberati per una superficie non inferiore al 10 % della SIp.

Per le attrezzature di interesse comune ricadenti in ambiti A, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per tale zona dalle presenti norme.

Art. 102 Aree a parcheggio – S4

Le aree S4 per parcheggi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale sono destinate alla dotazione a parcheggi per la residenza e per le attività produttive e si distinguono in:

S4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	PARCHEGGI PER LA RESIDENZA
	PARCHEGGI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Sono ammesse (con permesso di costruire/DIA), anche nelle zone A/AR, esclusivamente opere complementari al parcheggio quali:

- parcheggi e spazi di manovra piantumati, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio alla mobilità;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della mobilità.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

I parcheggi si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo e, al di fuori delle zone A, anche con edificazione del tipo multi-piano.

I nuovi parcheggi in superficie (a raso) dovranno prevedere un'alberatura, anche di tipo perimetrale, con un minimo di un'essenza ogni 3 posti auto.

Art. 103 Aree a Verde Privato - V

Le aree comprese nella zona "V" sono destinate a giardini e al verde privato. Sono aree complementari alla residenza, prive di capacità edificatoria che non sia di arredo e di attrezzatura del verde residenziale. Il loro contesto sono è il tessuto urbano consolidato di recente formazione, in parte cresciuto in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio ormai completate.

Destinazioni d'uso

Nelle aree comprese nella zona "V" sono ammesse solo quelle opere destinate alla realizzazione di locali accessori al servizio della residenza quali cantine, autorimesse, centrali termiche, ripostigli, locali spogliatoio e doccia, nonché le attrezzature, all'aperto, a carattere sportivo privato per tennis, pallavolo, calcio, piscine, ecc..

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso degli edifici esistenti; sono ammesse altre destinazioni quali:

- i servizi pubblici e privati esclusi i luoghi di culto;

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle aree "V" dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Le superfici dovranno essere tenute a giardino o prato : le attrezzature sportive private non concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità e del Rapporto di copertura. Gli eventuali edifici accessori dovranno essere se di tipo seminterrato, preferibilmente, dotati di coperture a verde.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,20 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	mq/mq	0,10
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	80 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	2,40 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Art. 104 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti

Tutte le norme e le previsioni del P.G.T. hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del P.G.T., in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi con validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi.

In tal senso il richiedente l'atto autorizzativo edilizio dovrà presentare contestuale dichiarazione e/o autorizzazione da parte dei terzi interessati, munita di autentica della firma secondo le normative vigenti.

Art. 105 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. 106 Varianti al Piano delle regole

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione (C e D3) e ai Piani Attuativi con capacità edificatoria predeterminata, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.