



COMUNE DI NUVOLENTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ADT 6a" in variante agli atti del Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi del comma 5, art.14, L.R. 12/2005

COMMITTENTE	Carlo Dragoni di RIALTO DUE srl 26013 Crema (CR), Via IV Novembre, 10 C.F. - P.I. 01427760192
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & PARTNERS S.R.L. 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail info@buzziepartners.it Indirizzo PEC: buzziepartnerssrl@pec.it P.IVA - C.F. 04036720987
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	

DOCUMENTO	DOCUMENTO DI PIANO			
A01 DdP	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE <i>aggiornamento articolo 28</i>			
02 - PA				
r02				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U794	Luglio 2025			VERIFICATO
				REDATTO

Nota: I testi soppressi sono in blu ~~barrate~~, i testi introdotti sono in rosso.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Articolo	1 - Finalità delle norme	p.	4
Articolo	2 - Ambito d'applicazione della normativa del DdP	p.	4
Articolo	3 - Definizione delle categorie di attività costruttive	p.	5
Articolo	4 - Norme particolari per le ristrutturazioni	p.	6
Articolo	5 - Tutela e conservazione del verde e delle alberature	p.	7
Articolo	6 - Modalità d'attuazione del DdP	p.	8
Articolo	7 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	p.	9
Articolo	8 - Efficacia delle norme del DdP	p.	9
Articolo	9 - Fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore	p.	10
Articolo	10 - Indici e parametri	p.	28
Articolo	11 - Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici	p.	28
Articolo	12 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	p.	33
Articolo	13 - Dimensione minima degli alloggi	p.	33
Articolo	14 - Definizione degli indici	p.	34
Articolo	15 - Contributo dei privati nelle urbanizzazioni	p.	37
Articolo	16 - Usi del territorio e degli edifici	p.	38
Articolo	17 - Progetti di piani attuativi	p.	44
Articolo	18 - Norma finalizzata al risparmio energetico	p.	45
Articolo	19 - Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici	p.	56
Articolo	20 - Quote per servizi pubblici	p.	57
Articolo	21 - Ambiti di trasformazione: disposizioni generali	p.	58
Articolo	22 - Parametri generali per gli interventi negli ADT	p.	58
Articolo	23 - Ambito di trasformazione 01	p.	61
Articolo	24 - Ambito di trasformazione 02	p.	68
Articolo	25 - Ambito di trasformazione 03	p.	75
Articolo	26 - Ambito di trasformazione 04	p.	82
Articolo	27 - Ambito di trasformazione 05	p.	86
Articolo	28 - Ambito di trasformazione 06	p.	92
Articolo	29 - Ambito di trasformazione 07	p.	99
Articolo	30 - Ambito di trasformazione 08	p.	104
Articolo	31 - Ambito di trasformazione 09	p.	108

DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
 - a) della L 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m. e i.;
 - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
 - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
 - d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
 - e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

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

1. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente DdP ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.
4. Le opere di manutenzione straordinaria sono ammissibili secondo quanto previsto dal successivo articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme.

ART. 3 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE

1. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo. Il concetto di ricostruzione è assimilabile alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo comma 8 del presente articolo.
2. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.
Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera b) del DPR 380/01 e s. m. e i. gli ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari contenuti nella misura del 20% dei parametri preesistenti sono a titolo gratuito.
3. Per sopralzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse. Per l'applicazione delle presenti norme il concetto di riconversione è assimilabile ad interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso degli immobili.
5. Per manutenzione ordinaria s'intende il complesso degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
6. Per interventi di manutenzione straordinaria s'intende:
 - a) (per interventi ricompresi in ambiti territoriali caratterizzati da carenze urbanizzative) le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
 - b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
 - c) le opere e le modifiche di cui alla precedente lettera b), ivi compresa l'apertura di porte o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
7. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
8. Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

9. Per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti o di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.
10. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, s'intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 4 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

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

ART. 5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale o mista, nel caso di nuove costruzioni, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
4. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
 - a) di qualsiasi superficie pavimentata;
 - b) dei passaggi veicolari;
 - c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
 - d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito;
6. Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,30 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate.
7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie. Le ceppaie dovranno essere tutelate limitando la messa a dimora delle canalette in cemento nei canali irrigui. Si prescrive la ripiantumazione con ceppaie della stessa essenza laddove sia avvenuto lo sradicamento.
8. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze autoctone (secondo quanto previsto dallo studio agronomico comunale), eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi indicati dall'Amministrazione Comunale.
9. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
10. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali ad uso pubblico esistenti e di progetto.
11. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
12. I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 2,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
13. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
14. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;

- c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
15. In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammessa la recinzione delle proprietà private mediante la posa in opera di piantini di metallo collegati da rete metallica o fili metallici (eccetto filo spinato e/o elettrificato). La rete metallica ovvero il primo filo metallico dal basso dovranno essere sollevati dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm. Tali recinzioni dovranno essere obbligatoriamente mascherate da siepi sempreverdi costituite da essenze arbustive autoctone previste dallo studio agronomico comunale. L'altezza delle recinzioni (comprese le siepi) potrà avere altezza non superiore a 1,20 m. Qualora specificate, valgono comunque le altezze degli specifici articoli degli ambiti di piano.
In tutti i casi previsti dalle presenti norme, le siepi poste a cinta devono rispettare i parametri relativi all'altezza massima delle recinzioni.

ART. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ai sensi della L 1150/42 e s.m. e i., della LR 12/05 e s.m. e i., nonché del DPR 380/01, il DdP viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:
 - a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti d'edifici residenziali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano attuativo;
 - b) in tutti gli ambiti di trasformazione si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.
 - c) I PA ricomprendenti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi che comportino limitazioni alla trasformazione urbanistica.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme -, restauro, risanamento conservativo.
3. Fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme, alle norme paesistiche allegate al PGT, alle norme particolari per l'attuazione nei NAF e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, dei beni culturali e del paesaggio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo alcuno i seguenti interventi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o, comunque, che non alterino la sagoma dell'edificio);
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con finalità geognostiche in aree esterne al centro edificato (escluse le attività di ricerca di idrocarburi);
 - d) opere di movimentazione terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) posa in opera di coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sprovviste di struttura (anche parzialmente) in muratura;
 - f) opere di cui al precedente articolo 3, comma 6, lettera c), delle presenti norme;
 - g) opere temporanee dirette a soddisfare obiettive e contingenti esigenze, da rimuoversi al cessare della necessità e, comunque, entro 90 giorni;
 - h) opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni (nel rispetto del rapporto di verde profondo), compresa la realizzazione di intercapedini completamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - i) (ad eccezione dei NAF) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio d'accumulo esterno;
 - l) attrezzatura di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

4. Degli interventi di cui alle lettere f), g), h), i), l) del precedente comma 3 deve essere, comunque, comunicato l'inizio lavori (anche per via telematica) al Comune allegando, nel caso, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa vigente in materia.
5. Gli interventi che incidono in modo permanente sugli edifici e sulle loro pertinenze (ed in particolare quanto riportato alle lettere h), i), l) del precedente comma 3) devono in ogni caso rispettare le prescrizioni paesistiche contenute nell'apparato normativo del PGT.
6. In caso di interventi di cui alla lettera h) del precedente comma 3 all'interno dei NAF devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle NTA di riferimento, soprattutto per quanto attiene all'uso dei materiali di arredo urbano e pavimentazione.
7. Per ciò che attiene agli interventi di cui alla lettera i) del precedente comma 3 si rimanda alle specifiche di cui al successivo articolo 18 relativamente alle specifiche per il posizionamento delle strutture tecnologiche.
8. Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 3 l'interessato deve provvedere (nei casi previsti dalla normativa vigente) alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34quiquies, comma 2, lettera b), del DL 4/06 (convertito con modificazioni dalla L 80/06).

ART. 7 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 8 EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui all'articolo 6 delle stesse, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

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

9.1 Fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

9.2 Fattibilità geologica: norme geologiche di piano

9.2.1 Prescrizioni per le classi di fattibilità geologica

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

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

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitatamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal 14/01/2008.

Vengono assegnate alla classe 4 anche le normative di vincolo relative alla “Zona di Tutela Assoluta (ZTA) dei pozzi comunali di Nuvolento e Serle” evidenziate al cap. 4.1.1, cui si rimanda per ogni dettaglio prescrittivo; per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli (Tav. T10 SG del Documento di Piano).

Sono state individuate diverse sottoclassi di seguito elencate, in funzione degli ambiti riconosciuti:

▢ **4a - Area di pertinenza di corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica.**

L'istituzione di una fascia di rispetto per i corsi d'acqua è già prevista dall'Art. 96 della L. 523/1904. La recente legislazione in materia (L.R. 1/2000 e D.G.R. 7/7868 e successive modifiche) richiede la definizione di fasce di tutela del reticolo idrico principale e minore, adeguatamente normate.

Il comune di Nuvolento ha predisposto nell'Ottobre 2002 l' “Elaborato Tecnico-Normativo per il Reticolo Idrico” (A01c SG del Documento di Piano) e “Carta del Reticolo Idrico con indicazione delle Fasce di Tutela” (T04a/b SG del Documento di Piano).

La sottoclasse 4a, in cui la restrizione della fattibilità va soprattutto intesa a tutela del reticolo idrografico naturale, è rappresentata dalla “Fascia ad Alto Grado di Tutela” istituita nell' “Elaborato Tecnico-Normativo per il Reticolo Idrico”.

Per le “Norme generali di tutela dei corsi d'acqua” e per le “Norme per le fasce di rispetto ad alto grado di tutela” si rimanda rispettivamente al Cap. 5 ed al Cap. 6 del citato Elaborato Tecnico Normativo dell'Ottobre 2002, che si allega al presente studio (A01cSG del Documento di Piano).

Per le opere soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico dovranno essere prodotte documentazioni ed elaborati in adempimento alle normative vigenti. Nel Cap.11 dello stesso Elaborato Tecnico (A01cSG) sono inoltre segnalate alcune relazioni specialistiche da fornire a seconda della tipologia d'intervento.

▢ **4b - Area di cava attive o dismesse contraddistinte da fronti di scavo in roccia subverticali e/o da estesi e potenti accumuli di materiali di riporto in equilibrio precario.**

In questa sottoclasse sono consentiti esclusivamente interventi di recupero o di protezione mediante tecniche adeguate di consolidamento dei versanti e rimovimentazione dei materiali di riporto con risagomatura dei pendii.

La fase di progettazione dovrà essere supportata da studi geomeccanici e geotecnici finalizzati alla valutazione delle condizioni locali di stabilità delle scarpate naturali o artificiali e/o dei fronti di scavo ed alla predisposizione delle tipologie d'intervento più adatte.

In particolare tali studi comprenderanno rilievi geomeccanici-strutturali e geomorfologici di dettaglio nonché simulazioni numeriche del fenomeno di caduta massi, con lo scopo di creare un modello che permetta di fare delle previsioni sul comportamento cinematico di singoli blocchi rocciosi distaccatisi dal versante.

La relazione geologica e geotecnica dovrà fornire indicazioni sulle opere da porre in atto, dimensionando i vari interventi proposti (valli, reti, ecc.).

Dovranno in particolare essere definiti i seguenti punti:

- ricostruzione dell'assetto strutturale dell'ammasso roccioso soggetto a fenomeni di distacco.
- rilievi geomeccanici di dettaglio finalizzati alla classificazione della qualità dell'ammasso roccioso.
- stima del volume unitario dei blocchi rocciosi potenzialmente in distacco.
- determinazione e perimetrazione delle aree a rischio caduta massi e del limite di espandimento potenziale dei crolli rocciosi.
- definizione e dimensionamento delle opere proposte (difese attive o passive).

In ogni caso gli studi geologici e geotecnici di dettaglio previsti dal D.M.LL.PP. 14/01/2008 per eventuali singoli interventi, dovranno essere condotti in prospettiva sismica e dovranno evidenziare in maniera particolareggiata l'assetto strutturale del substrato roccioso e morfologico del sito.

Peraltro tali aree, rientrando per lo più all'interno dell' "Ambito Territoriale Estrattivo o13" del Piano Provinciale Cave, sono già soggette a specifiche normative tecniche (cap. 4.1.3 del presente Studio Geologico); **per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli (T10SG del Documento di Piano).**

Si sottolinea, infine, che i "fronti di cava abbandonati" (così definiti nelle tavole T03a/b SG del Documento di Piano) e le relative aree di influenza sono stati inseriti entro questa classe di fattibilità.

4 c - Area di conoide attivo.

In accordo con le NdA del P.A.I. in questa sottoclasse si hanno gravi limitazioni della destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in legge 11/12/2000 n. 365.

Sono esclusivamente consentiti:

- Interventi di demolizione senza ricostruzione.
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- Interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
- Interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela.
- Cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904.
- Interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.
- Opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni.
- Ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti.
- Ampliamento e ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

4d: area esterna al centro edificato / 4d*: area interna al centro edificato

In questa sottoclasse si hanno gravi limitazioni alla modifica della destinazione d'uso. Tenuto conto infatti della tipologia di rischio (elevata probabilità di subire allagamenti con tempo di ritorno compreso tra 20 e 50 anni) evidenziata e di quanto disposto dalla D.G.R. n° 7/7365 del 11/12/2001, le aree perimetrate possono essere classificate all'interno di una Classe 4 di Fattibilità con gravi limitazioni.

La realizzazione ed il collaudo degli interventi previsti per l'attenuazione e/o eliminazione delle situazioni di rischio idraulico farà decadere i vincoli sulla pianificazione urbanistica e sulla limitazione d'uso del suolo derivanti dall'inclusione di porzioni del territorio comunale di Nuvolento in aree perimetrate a rischio elevato (aree Ee-ZONA I).

In mancanza di tali interventi ed essendo il Comune di Nuvolento inserito tra i comuni non esonerati (Allegato C della D.G.R. 7/7365 del 2001) dall'applicazione della procedura individuata dall'art.18 delle NdA del PAI, già nello Studio Geologico dell'Ottobre 2002, si è proceduto a recepire le aree Ee-ZONA I dell'all. 4.1 - elab. 2 del PAI, applicando le norme del Titolo IV delle NdA del PAI.

Le norme d'uso del suolo associate alla **sottoclasse 4d** sono disciplinate dall'art.51, comma 3 delle NdA del PAI, e si riferiscono ad **aree esterne al centro edificato.**

Sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione.
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso.
- manutenzione, ampliamento o ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture, parimenti essenziali purchè non concorrano ad aumentare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza e di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica, che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità competente
- interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati, ai sensi del D.Lgs. 29/19/99 n°490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.
- interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

E' stata quindi definita una **sottoclasse 4d*** per le aree che ai sensi dell'art.51 comma 4 delle Nda del P.A.I. sono classificate come **centro edificato** e per le quali si applica il comma 5 dello stesso art.51.

Il Comune di Nuvoletto ha eseguito la "Verifica della Compatibilità Idrogeologica delle previsioni del P.R.G. all'interno del centro edificato" (Ing. Bacchi, Dott. Geol.Ziliani, Novembre 2001), le cui norme sono state recepite nelle N.T.A. del P.R.G. con variante L.R.23 del 23/06/97, adottata dal consiglio comunale con delibera n°5 del 03/03/01 e approvata dagli enti competenti (Regione Lombardia e Autorità di Bacino del Fiume Po).

Si allegano al presente studio le norme di fattibilità come già definite dall'Art. 12 bis delle NTA del PRG, ritenendo opportuno che, in assenza di interventi e/o studi di idraulici di aggiornamento, siano mantenute quali norme da applicare per gli interventi all'interno della sottoclasse 4d*.

"Si riportano di seguito tali norme inerenti la fattibilità degli interventi all'interno della sottoclasse 4d:*

Limitazioni d'uso del suolo

- *Nelle aree classificate a rischio idrogeologico molto elevato va vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati (autorimesse, cantine, etc.). Deroghe a questa prescrizione generale possono essere fatte adottando opportune misure di salvaguardia che comportino la messa in opera di rilevati di protezione localizzati che abbiano un'altezza di non meno di mt 0,50 sulla sponda del Rudone, non meno di mt 0,40 sulla quota del piano stradale prospiciente, dal quale possono provenire le acque o comunque sul limite della massima piena.*
- *Il piano terra deve avere una destinazione d'uso compatibile con la possibilità di allagamento. Di conseguenza, gli impianti elettrici interni devono essere impostati in modo tale che le prese e le canaline siano situate oltre il metro di altezza da terra. I motori elettrici (lavatrici, lavastoviglie, macchine industriali, etc.) andranno opportunamente sollevati da terra: si consiglia di posizionarli ad un'altezza pari ad almeno mt 0,50 rispetto alla quota della sponda del Rudone in quella zona e comunque di non meno di mt 0,40 sulla quota del piano stradale prospiciente dal quale possono provenire le acque.*
- *Il ricovero delle autovetture, al piano terreno, viene consigliato su rampa sollevata di qualche decina di centimetri (30-50 cm) sul livello del terreno.*
- *La messa in sicurezza degli interrati e dei piani terra esistenti potrà avvenire tramite interventi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie di accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli di garages, etc.). Sia per gli edifici esistenti che per quelli nuovi, non è consentita la realizzazione di un'arginatura globale della proprietà che comporti una totale eliminazione dell'area esondabile."*

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe sono comprese aree per le quali sono state riscontrate consistenti limitazione alla destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Laddove possibile sono state definite, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del poligono individuato, alcune prescrizioni inerenti gli eventuali interventi urbanistici, le opere di mitigazione del rischio e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

In altri casi sono stati definiti i supplementi d'indagine (finalità, tipologia, problematiche da approfondire, ecc.) da eseguire per la verifica della compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale. A seguito della realizzazione delle indagini richieste potranno essere individuate le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitatamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008.

Vengono assegnate alla classe 3 anche le normative di vincolo relative alla "Zona di Rispetto (ZR) dei pozzi comunali di Nuvolento e Serle e delle sorgenti Fontanino e Sum" ed alla "Zona di protezione e rispetto della Sorgente minerale Sum o Fonte Sole" ed a parte delle "Aree comprese nell' "Ambito Territoriale Estrattivo o13" del Piano Provinciale Cave (2008)".

Le relative norme sono evidenziate al cap. 4.1.1 ed al cap. 4.1.3, cui si rimanda per ogni dettaglio prescrittivo; per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli (Tav. T10 SG del Documento di Piano).

In base ai fenomeni riconosciuti, sono state istituite delle sottoclassi specifiche, di seguito descritte:

3 a - Area esondabile in concomitanza di eventi piovosi di carattere eccezionale.

Le aree esondabili appartenenti a questa sottoclasse sono state prese in esame ed incluse nell'Elaborato Tecnico Normativo del Reticolo Idrico. Per le norme associate alla modifica di destinazione d'uso delle aree che ricadono in questa sottoclasse si rimanda quindi al Cap.7 dello stesso Elaborato Normativo (A01c SG del Documento di Piano). Per le opere soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico dovranno essere prodotte documentazioni ed elaborati in adempimento alle normative vigenti. Nel Cap.11 dello stesso Elaborato Tecnico sono inoltre segnalate alcune relazioni specialistiche da fornire a seconda della tipologia d'intervento.

3 b – Area di conoide non recentemente riattivatosi.

Sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti e subordinati all'adozione di adeguati provvedimenti cautelativi nei confronti di possibili allagamenti delle aree:

- gli interventi riguardanti la viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
- interventi relativi a nuove edificazioni

Questi interventi dovranno essere corredati da uno studio idraulico che preveda opere di difesa nei confronti delle acque, tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti.

Sono consentiti nel rispetto delle normative vigenti:

- interventi di rimodellamento del terreno purché corredati da un progetto di sistemazione che consideri l'influenza che l'intervento induce a monte e a valle dell'area

La presenza in superficie di terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche scadenti (depositi argillosi colluviali e materiali di riporto) può comportare l'utilizzo di opere di

fondazione speciali o tecniche di bonifica. La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti, al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

Si ritiene, quindi, opportuno che le indagini comprendano almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino alle unità a buone caratteristiche geotecniche, eventualmente attrezzato a piezometro per la verifica della presenza di fenomeni di circolazione d'acqua.

3 c – Fascia di competenza consortile.

Queste aree hanno un significato particolare, in quanto non rappresentano una fascia di "tutela", ma attribuiscono la "competenza" al Consorzio di Bonifica Medio Chiese per i corsi d'acqua inseriti nella D.G.R. 7/20552 del 11/02/2005 e le loro derivazioni, demandando alle specifiche normative le attività vietate e/o soggette ad autorizzazione.

Il consorzio potrà indicare, di volta in volta, le distanze da mantenere rispetto al corso d'acqua artificiale in funzione dell'intervento richiesto e della tipologia del corso d'acqua. Per la normativa di riferimento si rimanda al Cap. 8 dell'Elaborato Tecnico Normativo del Reticolo Idrico (A01c SG del Documento di Piano).

3 d - Area con versanti acclivi (> 35°).

In questa sottoclasse si hanno limitazioni alla modifica della destinazione d'uso derivanti dalla presenza di versanti con inclinazioni da medie ad elevate, anche se non direttamente interessati da fenomeni di instabilità.

Sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione
- interventi di ricostruzione
- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- nuovi interventi edificatori
- attività produttive

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione all'assetto strutturale del substrato roccioso e morfologico del sito, alla stabilità dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali ed in funzione degli eventuali interventi di messa in sicurezza del versante (consolidamento, ecc.).

Si raccomanda di preservare l'equilibrio naturale del pendio. A tal fine dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio. L'accumulo di eventuali materiali di riporto dovrà necessariamente prevedere opere di contenimento al piede o specifiche tecniche realizzative (terre armate, ecc.).

3 d* - Area con strati a franapoggio e localmente blocchi instabili

In questa sottoclasse si hanno limitazione alla destinazione d'uso delle aree in relazione alla presenza di versanti con substrato roccioso da affiorante a subaffiorante e giacitura degli strati sfavorevole per la stabilità.

Sono consentiti:

- opere di urbanizzazione
- gli interventi di viabilità pubblica

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- nuovi interventi edificatori
- gli interventi di viabilità privata
- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica, eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, completa di uno studio geotecnico o geomeccanico che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologico-strutturali dell'ammasso roccioso e geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alle condizioni di stabilità e di protezione da eventuali fenomeni di caduta massi, ed alla regimazione delle acque superficiali.

Qualora siano necessari interventi di riprofilatura dei versanti, in fase di progettazione, dovrà essere effettuata una relazione geologico-tecnica, al fine di predisporre le tipologie di realizzazione più adatte e gli interventi di messa in sicurezza più opportuni.

Si raccomanda in ogni caso di non modificare il naturale scorrimento delle acque meteoriche di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiali, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

Sono vietate:

- attività produttive

3 e - Area di intervento per la realizzazione di un nuovo tracciato stradale non ultimato, con fronti di scavo subverticali in roccia localmente instabili e/o accumuli di materiali di riporto in equilibrio precario e con aree a franosità diffusa.

In quest'area, instabilizzata da interventi per la realizzazione di un tracciato stradale non ultimato, sono consentiti, se non auspicati, interventi di completamento delle opere di progetto con messa in sicurezza dei fronti di scavo e/o delle scarpate dei rilevati.

Gli interventi di consolidamento dei versanti e dei materiali di riporto dovranno essere accompagnati da studi geomeccanici e geotecnici allo scopo di valutare le condizioni locali di stabilità delle scarpate naturali o artificiali e dei fronti di scavo e di definire eventuali interventi di regimazione delle acque superficiali e soprattutto il ripristino nelle condizioni originarie dell'alveo del Torrente Rudone.

Potranno essere utilizzati gli studi geologici eseguiti dall'ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Brescia per la progettazione dell'opera, verificandoli in fase esecutiva ed applicandone le prescrizioni per gli "interventi di recupero delle scarpate di scavo e rilevato". Recentemente (Luglio 2010) è stata predisposta una Relazione Geologica per la richiesta dell'autorizzazione ambientale in cui sono prese in esame nel dettaglio le problematiche relative alla stabilità dei versanti ed alla loro messa in sicurezza lungo la porzione collinare della Strada Provinciale n. 41 "Deviante esterna all'abitato di Castello di Nuvolento".

La progettazione di ogni intervento dovrà in ogni caso prevedere il supporto di una relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008.

Si sottolinea che particolare cura andrà posta per la messa in sicurezza delle aree a franosità diffusa ed in dissesto, derivanti dall'incompleta realizzazione del tracciato.

Poiché queste aree coincidono con una classe di pericolosità sismica correlata ad effetti indotti dall'instabilità dei versanti (scenario PSL di tipo Z1c), in fase progettuale dovranno essere previsti studi redatti secondo le procedure di approfondimento di 3° livello (paragrafo 2.3.1 della D.G.R. 8/7374/2008). L'analisi dovrà prevedere, a seguito della caratterizzazione ed identificazione degli eventuali movimenti franosi, la quantificazione della loro stabilità intesa come valutazione degli indici

di instabilità in condizioni statiche, pseudostatiche e dinamiche, nonché un approccio di tipo puntuale, finalizzato cioè alla quantificazione della instabilità dei singoli movimenti franosi.

Si sottolinea, infine, che i "fronti di scavo non stabilizzati" (così definiti nelle tavole T03a/b SG del Documento di Piano) e le relative aree di influenza sono stati inseriti entro questa classe di fattibilità.

3 f – Aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.

La presenza in superficie di terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche scadenti (depositi argillosi colluviali e materiali di riporto) può comportare l'utilizzo di opere di fondazione speciali o tecniche di bonifica.

Sono consentiti:

- opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
- interventi di rimodellamento del terreno
- interventi di viabilità
- attività produttive
- nuove edificazioni
- interventi di ricostruzione
- ampliamenti in planimetria ed in elevazione

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti, al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

Si ritiene, quindi, opportuno che le indagini comprendano almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino alle unità a buone caratteristiche geotecniche, eventualmente attrezzato a piezometro per la verifica della presenza di fenomeni di circolazione d'acqua.

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe sono comprese zone con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per gli ambiti assegnati a questa classe sono stati indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008.

2a - Aree montane con versanti da debolmente a mediamente inclinati stabili.

In questa sottoclasse sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione
- interventi di ricostruzione
- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria
- nuovi interventi edificatori
- attività produttive

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione ed alla verifica della stabilità dei versanti. Gli studi geologici e geotecnici dovranno accertare lo spessore delle coperture in funzione di possibili andamenti irregolari del substrato roccioso, mediante puntuali indagini geognostiche.

Dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio.

2b - Area di pianura.

In questa classe ricadono le aree per le quali non esistono controindicazioni di carattere geomorfologico (aree pianeggianti stabili) per l'urbanizzazione o per la modifica della destinazione d'uso.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni (depositi alluvionali grossolani) sono generalmente buone. La permeabilità di questi terreni risulta elevata anche se ridotta in superficie dalla presenza del suolo. La falda freatica è contraddistinta da vulnerabilità bassa e mediamente bassa, in funzione soprattutto della sua elevata soggiacenza e della presenza di intercalazioni di livelli fini all'interno della sequenza alluvionale.

Si raccomanda che anche in questa sottoclasse gli interventi siano corredati da una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/08 e basata su adeguate indagini geognostiche di dettaglio mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area. Si dovrà sempre verificare la presenza in superficie di eventuali unità geotecniche scadenti o materiali di riporto e dovranno eventualmente essere attuati idonei approcci progettuali.

NORME DI FATTIBILITA' GENERALI

1. Per quanto riguarda le pavimentazioni con impermeabilizzazione sarebbe auspicabile una loro limitazione su tutto il territorio, al fine di diminuire il deflusso idrico superficiale. Per qualsiasi intervento di nuova edificazione o ampliamento previsto sull'intero territorio comunale si richiede uno studio idrogeologico per la determinazione delle caratteristiche di permeabilità dei terreni, allo scopo di consentire laddove possibile, lo smaltimento delle acque di pioggia raccolte dalle superfici impermeabili per diretta infiltrazione nel terreno.
2. Le aree indicate nelle tavole T03a/b SG del Documento di Piano come " Grotta e/o inghiottitoio" non sono state inserite nella carte di Sintesi e di Fattibilità in relazione alla loro limitata estensione ed alla conseguente difficoltà di fornirne una corretta rappresentazione cartografica. In ogni caso nelle aree di dolina e di inghiottitoio non è consentita alcuna tipologia di attività.

Nell'immediato intorno sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definite alle lett. a), b), c) dell'art.31 della Legge 5/87/1978 n°457, senza aumento di superfici e o volume.
- manutenzione, ampliamento o ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili nonché la realizzazione di nuove infrastrutture, parimenti essenziali purché non concorrano ad aumentare il carico insediativo.

- interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati, ai sensi del D.Lgs. 29/19/99 n°490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

La loro realizzazione è subordinata in ogni caso ad indagine geologica (D.M.LL.PP. 14/01/2008) e geotecnica o geomeccanica che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alle condizioni di stabilità e di regimazione delle acque superficiali. In funzione della tipologia d'intervento dovranno essere presi in considerazione gli effetti inerenti la vulnerabilità degli acquiferi, limitando la dispersione di acque nel sottosuolo (reflui ecc.) e la localizzazione di attività potenzialmente inquinanti.

9.2.2 Norme geologiche di piano correlate al rischio sismico pericolosità sismica locale (psl)

Alle problematiche descritte per le classi di fattibilità si associano su tutto il territorio comunale fattori predisponenti a potenziali fenomeni di amplificazione sismica correlati ad effetti d'instabilità (scenari Z1c) o di cedimenti e/o liquefazione (scenari di PSL Z2), ad effetti litologici (scenari di PSL Z4a-Z4d) e morfologici (scenari di PSL Z3b).

SCENARI PSL Z2 e Z1c:

AREE CON OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO

Le aree cui corrispondono scenari PSL Z2 e Z1c richiedono in fase progettuale un approfondimento di 3° livello (paragrafo 2.3.1 dell'a D.G.R. 8/7374/2008).

Le aree cui corrispondono scenari PSL Z2 e Z1c richiedono in fase progettuale un approfondimento di 3° livello. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da eliminare eventuali terreni di fondazione non idonei o disomogenei o si prevedano interventi di stabilizzazione dei versanti. L'eventuale utilizzo di fondazioni profonde, intestate in corrispondenza delle unità litostratigrafiche a buone caratteristiche geotecniche, comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione sismica dovuti ai cedimenti.

SCENARI PSL Z3b :

AREE A POTENZIALE AMPLIFICAZIONE MORFOLOGICA CON VALORI DI Fa di sito > del Coefficiente di Amplificazione Topografica ST:

AREE CON OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO.

Per un'area prossima a Monte Bolle le analisi di 2° livello eseguite hanno permesso di verificare che l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 - OPCM 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici non risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

Si richiede, pertanto l'applicazione di una procedura di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/7374/2008 secondo quanto previsto al par. 2.3.3. dell'All. 5 alla D.G.R. 8/7374/2008.

SCENARI PSL Z4d:

AREE A POTENZIALE AMPLIFICAZIONE LITOLOGICA CON VALORI LOCALI DI Fa di sito > di Fa di soglia (per edifici con periodo 0,1 s-0,5 s):

OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI 2° LIVELLO (D.G.R. 8 / 7374 / 2008) "SITO-SPECIFICA" PER LA DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA DI SOTTOSUOLO DI PROGETTO ovvero OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO.

Per alcune delle aree che ricadono in scenari di PSL Z4d, le analisi di 2° livello eseguite hanno permesso di verificare che i parametri sismici della normativa più recente (D.M.14/01/08 e O.P.C.M. 3519 del 27/04/2006), relativi alla categoria di sottosuolo definita in base alle indagini sismiche in situ, risultano sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica litologica per edifici con periodo compreso tra 0.5 s e 1.5 s, risultando Fa di sito < Fa di soglia comunale. Al contrario per

edifici con periodo compreso tra 0.1 s e 0.5 s risulta F_a di sito $> F_a$ di soglia comunale, e quindi i parametri sismici normativi non risultano sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione litologica.

Si richiede, pertanto:

la determinazione della categoria di sottosuolo mediante indagini geognostiche in sito con acquisizione di dati sismostratigrafici (sismica in foro o di superficie)

l'applicazione "sito-specifica" della metodologia prevista dall'All.5 alla D.G.R.8/7374/2008 (approfondimento di 2° livello) al fine di definire la categoria di sottosuolo idonea a preservare dai possibili effetti di amplificazione litologica.

In alternativa risulta necessaria l'applicazione di una procedura di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/7374/2008 (All. 5 paragrafo 2.3.3).

SCENARI PSL Z3b - Z4a:

AREE A POTENZIALE AMPLIFICAZIONE MORFOLOGICA E/O LITOLOGICA CON VALORI DI F_a di sito $<$ di F_a di soglia:

Per la maggior parte del territorio le analisi di 2° livello eseguite hanno permesso di verificare che l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 - OPCM 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici risultano sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 sec e con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

Ambito oggetto di attività di cava

Ambito oggetto di svariate attività di cava attive (A.T.E. 013) o dismesse, presso il quale risulta difficile identificare in maniera precisa eventuali strutture morfologiche o litologiche in grado di provocare effetti di amplificazione sismica (instabilità, cedimenti, scarpate, ecc.). Si ritiene opportuno che eventuali interventi localizzati entro tale perimetro, approfondiscano nel dettaglio il riconoscimento di eventuali scenari di pericolosità sismica, con applicazione di analisi di 2° livello ai sensi dell'All.5 della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008.

NORME GENERALI CORRELATE AL RISCHIO SISMICO

Su tutto il territorio comunale si richiede una puntuale verifica della Categoria di Sottosuolo e topografica (ai sensi del D.M. 14/01/08)

Si richiede altresì che, in caso di definizione di una Categoria di Sottosuolo C-D-E, si proceda all'applicazione sito-specifica dell'analisi di 2° livello (All. 5 della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008) al fine di verificare che l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 – OPCM 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 sec e con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

9.3 Norme particolari per il reticolo idrico minore e principale

1. Oggetto.

Il presente Regolamento individua le attività vietate e soggette ad autorizzazione sui corsi d'acqua e all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore.

Le norme del presente Regolamento, fatti salvi gli obblighi e divieti indicati dagli articoli successivi, forniscono indirizzi progettuali validi per ogni tipo di intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua del territorio comunale e sono costituite da un insieme di regole, criteri operativi e modalità d'intervento atti al conseguimento di un risultato materiale o prestazionale.

Il mancato rispetto del presente Regolamento deve essere motivato in ragione di evenienze non previste dalle norme o di particolari condizioni del contesto. Esclusivamente in tali casi, infatti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare deroghe adeguatamente motivate.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organici tecnici ne sorveglia l'osservanza.

2. **Reticolo idrico minore.**

Nell'ambito dello Studio Geologico del Territorio Comunale di Nuvolento, in attuazione della L.R.1/2000 e secondo la D.G.R. n° 7/7868 del 25/01/02 è stata eseguita l'individuazione del reticolo idrico minore.

La predisposizione della "Carta del reticolo idrico con indicazione delle fasce di rispetto" (TAVV.4) alla scala 1:2.000 e del presente elaborato tecnico permetteranno agli organi competenti di effettuare l'attività di "Polizia Idraulica". Quest'ultima si configura come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici.

3. **Norme generali di tutela dei corsi d'acqua.**

Attività vietate

- a) E' fatto divieto assoluto di procedere alla copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua (art. 41 dlgs. 152/99), che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità;
- b) E' assolutamente vietata l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
- c) Non è ammesso il posizionamento longitudinalmente, in alveo di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, che riducano la sezione del corso d'acqua;
- d) Non è ammesso lo scarico nei corpi idrici delle acque di prima pioggia o di lavaggio di aree esterne così come disciplinate dalla normativa regionale di settore, L.R. 62/85.

Attività soggette ad autorizzazione

- a) Realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non vi siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- b) In caso di assoluta necessità e di accertata impossibilità di diversa localizzazione è consentito il posizionamento longitudinalmente in alveo, di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, interrare purché non si riduca la sezione del corso d'acqua;
- c) Possono essere consentiti guadi/selciatori, traverse di fondo, manufatti di sistemazione idraulica e opere di difesa;
- d) Realizzazione di opere di derivazione d'acqua (autorizzazione provinciale);
- e) E' consentito lo scarico di acque meteoriche, delle acque fognarie degli scolmatori di troppo pieno, di acque fognarie depurate ed acque industriali, nei corsi d'acqua previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate. La domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da apposita relazione idrologica-idraulica, per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi indicati nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°18/2001). Si dovranno rispettare comunque i limiti imposti dal Piano Regionale di Risanamento delle Acque che indica i seguenti parametri di ammissibilità:
 - o 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale.
 - o 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

I suddetti limiti non sono da adottare per tutti gli scarichi ricadenti nelle seguenti zone del territorio regionale:

- o aree montane;
- o portate scaricate direttamente su laghi o sui fiumi Ticino, Adda, Brembo, Serio, Cherio, Oglio, Mella, Chiese, Mincio.

Il manufatto di recapito, dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e dovrà prevedere degli accorgimenti tecnici per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Qualora lo scarico venga convogliato in corpo idrico che risulti a valle immissario di canali di competenza consortile, dovrà essere richiesta l'autorizzazione al consorzio di Bonifica gestore per la verifica di capacità di smaltimento delle portate scaricate.

Nel caso in cui il corpo idrico risulti insufficiente allo smaltimento delle portate scaricate e/o affetto da problemi idraulici, potranno essere utilizzate tecniche alternative (pozzi filtranti, sistemi di laminazione con restituzione modale nella rete, ecc.) previa verifica della permeabilità dei terreni.

Per quanto attiene al tracciato in progetto relativo allo SCOLMATORE RUDONE (tracciato scolmatore), si applica una fascia di salvaguardia di m 10 per lato misurati dall'esterno del manufatto. Il tracciato esecutivo realizzato potrà oscillare nel corridoio di salvaguardia di 20 mt (10+10) senza che questo generi variante al PRG.

Il tracciato definitivo del manufatto realizzato vedrà localmente l'applicazione delle norme di Polizia Idraulica.

4. Norme per le fasce di rispetto ad alto grado di tutela.

Attività vietate

I seguenti lavori ed atti sono vietati:

- a) Realizzazione di nuove edificazioni, di ampliamenti in planimetria e di attività produttive;
- b) Realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal dlgs. N°22/57, fatto salvo quanto prescritto al capitolo 6.2. lettera t) delle seguenti norme;
- c) La realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto prescritto al capitolo 6.2. lettera s) delle seguenti norme;
- d) La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- e) Attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio fatte salve le prescrizioni del paragrafo 6.2;
- f) Movimenti terra ed operazioni di scavo;
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini;
- h) Le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- i) Piantagioni di alberi e siepi;
- j) Realizzazione di muri e/o recinzioni;
- k) Lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le sponde dei fiumi e torrenti;
- l) Cambiamento delle destinazioni colturali;
- m) Variazioni ed alterazioni delle opere di difesa delle sponde e dei manufatti attinenti;
- n) Apertura di cavi, fontanili e simili;
- o) Pascolo e permanenza del bestiame;
- p) Formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altro per l'esercizio della pesca con le quali si alterasse il corso naturale delle acque.
- q) Il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.

Attività soggette ad autorizzazione

Sono eseguibili solo dopo espressa autorizzazione e/o nulla osta idraulico da parte dell'Ente Competente i seguenti lavori ed atti:

- a) Interventi che non siano in grado d'influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- b) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- c) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. n°457/1978;
- d) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di volume;
- f) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- g) Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

- h) Difese radenti (senza restringimento della sezione d'alveo e a quote non superiori al piano campagna) realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;
- i) La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari (viabilità) e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento validato dall'Ente Competente; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti, l'intervento non deve comportare una riduzione della sezione del corso d'acqua ed il progetto andrà accompagnato da verifica idraulica del deflusso della portata di piena attraverso la sezione situata a monte dell'area interessata dall'intervento;
- j) Gli attraversamenti di ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere:
 - per luci superiori a 6 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°2/99).
 - Per luci inferiori a 6 m il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica, redatta secondo le indicazioni degli allegati 3 e 4 della D.G.R. N°7/6645 del 29 ottobre 2001, attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di 100 anni e un franco minimo di 1 m. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e per infrastrutture di modesta importanza potranno essere utilizzati dei tempi di ritorno inferiore ai 100 anni.

Per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi indicati nella direttiva dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" paragrafi 4, 5 e 6 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°18/2001).

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- Restringere la sezione mediante spalle e rilevati d'accesso;
- Avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
- k) Gli attraversamenti in subalveo di gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere, tali manufatti dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua. In ogni caso i manufatti non dovranno comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Il progetto di tale intervento dovrà essere accompagnato da una relazione geologica, che attesti la fattibilità dell'intervento in funzione dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo.
- l) La formazione di ripari a difesa delle sponde che avanzano entro gli alvei oltre la linea individuata dalla piena ordinaria;
- m) Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- n) L'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altro materiale dal letto di fiumi, torrenti e canali pubblici, compatibilmente con quanto previsto nel Piano Provinciale delle Cave;
- o) I prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- p) I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- q) Il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- r) Il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto;
- s) Il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del dlgs. n°22/1997;
- t) L'adeguamento, degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento;
- u) L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del dlgs. N°22/97 alla data di entrata in vigore delle norme di tutela del reticolo idrico minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata, fino all'esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Ente Competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni

di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.

- v) Il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

Note

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazione di rischio, l'Ente Competente può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente.

Gli interventi consentiti previa autorizzazione devono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Quando l'area, oggetto d'intervento ricada in zone soggette a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – Direzione Territorio e Urbanistica – U. O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o se l'opera rientra tra quelle sub-delegate, dagli Enti competenti individuati dalla l.r. 18/1997 e dalle successive modificazioni.

5. Norme per le fasce di tutela dall'esondazione

Attività vietate

I seguenti lavori ed atti sono vietati:

- a) Attività di trasformazione dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni del paragrafo 7.2.;
- b) Insediamenti per attività produttive;
- c) Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente;
- d) Realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal dlgs. N°22/57, fatto salvo quanto prescritto al capitolo 6.2. lettera t) delle presenti norme;
- e) Argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso le sponde. Scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità dell'argine.

Attività soggette ad autorizzazione

Sono consentiti, solo dopo espressa autorizzazione e/o nulla osta idraulico da parte dell'Ente Competente, oltre gli interventi già indicate per le fasce ad alto grado di tutela (paragrafo 6.2), i seguenti lavori ed atti:

- a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. n°457/1978;
- b) Nuove opere di edificazioni, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento. L'intervento è subordinato all'adozione di adeguati provvedimenti cautelativi, nei confronti di possibili allagamenti dell'area e di un progetto corredato da uno studio idraulico che preveda eventuali opere di difesa nei confronti delle acque tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti;
- c) La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari (viabilità) e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento validato dall'Ente Competente; gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti, l'intervento è subordinato all'adozione di adeguati provvedimenti cautelativi nei confronti di possibili allagamenti dell'area e di un progetto corredato da uno studio idraulico che preveda eventuali opere di difesa nei confronti delle acque tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti;
- d) Interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto idrogeologico ed idraulico dell'area. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento;

- e) Impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti, i relativi interventi saranno soggetti a parere di compatibilità dell'Ente Competente. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento;
- f) La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- g) Il rimodellamento del terreno può essere concesso, solo laddove fa parte di un progetto di sistemazione idraulica che consideri l'influenza che gli interventi inducono a monte e a valle dell'area;
- h) L'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'art. 38 del dgl. N°152/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale, i relativi interventi saranno soggetti a parere di compatibilità dell'Ente Competente.
- j) I cambi delle destinazioni colturali, che potranno interessare esclusivamente, aree attualmente coltivate;

Note

Gli interventi consentiti previa autorizzazione devono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Quando l'area, oggetto d'intervento ricada in zone soggette a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – Direzione Territorio e Urbanistica – U. O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o se l'opera rientra tra quelle sub-delegate, dagli Enti competenti individuati dalla l.r. 18/1997 e dalle successive modificazioni.

6. Normative di riferimento per le fasce di competenza consortile

Queste fasce hanno un significato decisamente diverso dalle precedenti, in quanto non istituiscono una "tutela, ma attribuiscono la "competenza" al Consorzio di Bonifica Medio Chiese (inserito all'allegato D della D.G.R. 7/7868) e demandano alla specifiche normative le attività vietate e/o soggette ad autorizzazione.

Il Consorzio potrà indicare, di volta in volta, le distanze da mantenere rispetto al corso d'acqua artificiale in funzione dell'intervento richiesto e della tipologia del corso d'acqua.

La normativa di riferimento "Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze" per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo di bonifica è costituita da quanto disposto:

- a) Dagli artt. 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140 del R.D. 368 del 1904;
- b) Dagli artt. 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 del R.D. 368 del 1904, per quanto attiene alle contravvenzioni;
- c) Dal D.G.R. IV/7633 del 8/4/1986;
- d) Dal D.G.R. n°44 561 del 30/7/99;
- e) Dalla D.G.R. 7/7868 del 25/1/02;
- f) Dal "Regolamento di Esercizio e Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Medio Chiese", approvata con Del. Di Consiglio dei delegati n°3/93 del 23/11/1993, nell'ambito delle specifiche competenze in capo al Consorzio di Bonifica, ai sensi della L.R.59/84 artt. 41 e 42 comma 4.

7. Norme per le "area a rischio idrogeologico molto elevato (area ee verde – zona i all.4.1-elab.2 del p.a.i. - del. a.b. 18/2001; ex area I 267/98)"

In questa fascia si hanno gravi limitazioni alla modifica della destinazione d'uso. Tenuto conto infatti della tipologia di rischio (elevata probabilità di subire allagamenti con tempo di ritorno compreso tra 20 e 50 anni) evidenziata e di quanto disposto dalla D.G.R. n°7/7365,

La realizzazione ed il collaudo degli interventi previsti per l'attenuazione e/o eliminazione delle situazioni di rischio idraulico farà decadere i vincoli sulla pianificazione urbanistica e sulla limitazione

d'uso del suolo derivanti dall'inclusione di porzioni del territorio comunale di Paitone in aree perimetrate a rischio elevato (aree Ee-ZONA I).

Le norme d'uso del suolo associate a queste aree sono disciplinate dall'art.51, comma 3 delle NdA del PAI.

Sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definite alle lett. a), b), c) dell'art.31 della Legge 5/871978 n°457, senza aumento di superficie o volume.
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso.
- manutenzione, ampliamento o ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili nonché la realizzazione di nuove infrastrutture, parimenti essenziali purchè non concorrano ad aumentare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza e di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica, che dovrà ottenere l'approvazione dell'autorità idraulica competente
- interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati, ai sensi del D.Lgs. 29/19/99 n°490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.
- interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

Il Comune di Nuvolento ha eseguito una verifica di compatibilità per il centro edificato (Ing. Bacchi, Dott. Geol. Ziliani, 2000). Ai sensi dell'art.51, comma 5 le norme indicate nella suddetta verifica e inserite nelle N.T.A. del P.R.G. (ART.21 bis), risultano vigenti nell'ambito indicato (Perimetro del Centro edificato) in alternativa a quelle sopraelencate.

8. Procedure ai sensi della d.g.r. 7/7868 e delle normative vigenti

Ripristino dei corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere al ripristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 14 della legge 47/85.

Adeguamento dei tratti tominati dei corsi d'acqua naturali

Si riporta qui di seguito, quanto previsto dal P.A.I. all'art. 21 delle norme tecniche di attuazione, in merito al ripristino dei corsi d'acqua tominati in corrispondenza dei centri urbani.

"I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tominamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dell'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verificata menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino delle sezioni a cielo libero."

"L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt.21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n° 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischi idraulico per gli abitati.

E' comunque opportuno sottolineare che per le opere di tominatura dei corsi d'acqua regolarmente autorizzate anteriormente all'entrata del D.L. vo 152/99, non è possibile ordinarne la rimozione.

Canoni regionali di polizia idraulica

Con l'approvazione della D.G.R. 7/7868 del 25 Gennaio 2002, per quanto concerne il reticolo idrico minore le Amministrazioni Comunali dovranno provvedere ai seguenti atti relativi alla polizia idraulica:

a) Disporre i provvedimenti autorizzativi e concessionari di polizia idraulica;

- b) Calcolo dei canoni di polizia idraulica applicando i valori indicati nella tabella dell'allegato C della D.G.R. 7/7868;
- c) Disporre che il rilascio di concessioni e autorizzazioni di polizia idraulica sia subordinato al pagamento di un importo (cauzione) pari alla prima annualità del canone, somma che sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.

ART. 10 INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione negli ambiti di trasformazione, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.

ART. 11 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

11.1 Altezza dei fabbricati (H)

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso del piano naturale di campagna sia pubblico che privato rilevabile lungo il perimetro del sedime di copertura come definito al punto 11.2, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto, o fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli.
2.
 - a) Il piano naturale di campagna potrà essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 3,00 m, e riporto di terreno fino ad un massimo di 1,00 metro, formando raccordi inclinati con rapporto base-altezza di 3 a 1.
 - b) Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Anche in assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna in sbancamento che superino l'altezza stabilita al comma precedente; i movimenti terra, nel rispetto del comma 2 del presente punto, potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.
4. Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.
5. Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani l'effettivo spessore risultante dal progetto edilizio.
6. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.
7. L'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta ed il colmo delle falde qualora le falde del tetto:
 - siano impostate in gronda a più di 0,50 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
 - abbiano pendenza superiore al 40%.
8. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del DdP sono da intendersi quali altezze massime (medie).
9. Negli edifici residenziali con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,00 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.

10. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
11. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie in base alle vigenti disposizioni legislative in materia. Detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.
12. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radio-televisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.
13. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

11.2 Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna come definito al punto 11.1.2 con esclusione di:
 - a) piscine e vasche all'aperto;
 - b) (esclusivamente per gli insediamenti produttivi) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 1,50 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauna; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata;
 - c) scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;
 - d) balconi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente.
 - e) (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno; in caso tali manufatti superino la misura di 10,00 mq verrà computata l'intera superficie; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.
2. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione (così come definiti dagli elaborati grafici del PGT), è consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
 - a) non abbiano altezza massima superiore a 2,40 m;
 - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - c) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
 - d) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante;
 - e) non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.
3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con sovrastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 100% della slp avente la destinazione sopra indicata e, comunque, fino ad un massimo di 150 mq. Tali strutture pertinenti ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo, ma dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metri 1,50.

4. E' consentita, per ogni singolo lotto, la realizzazione di gazebi in ferro esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
 - a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 m;
 - b) sia aperta su tutti i lati e coperta unicamente da teli;
 - c) la superficie di proiezione della struttura costituente il gazebo non sia superiore a 9,00 mq;
 - d) la struttura sia posta ad almeno 1,50 metri dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.
5. E' consentita la realizzazione di strutture in ferro o legno coperte con rete anti grandine escluse dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
 - a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 m;
 - b) sia aperta su tutti i lati;
 - c) la superficie di proiezione della struttura non sia superiore a 15,00 mq per alloggio di pertinenza;
 - d) la struttura sia posta ad almeno 1,50 m dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.

11.3 Volume

1. Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 11.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva per ogni piano abitabile (o agibile per attività direzionali, commerciali e ricettive) e, comunque, per ogni piano fuori terra.
Nella determinazione del volume viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

11.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
 - a) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative;
 - b) le porzioni di fabbricato interrato e seminterrate, quest'ultime fino alla sporgenza massima di 1,00 metro tra la quota naturale o di progetto del terreno ed il pavimento del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,40 m;
 - c) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,30 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,40 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
 - d) i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo non superiore a 1,50 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
 - e) le scale aperte di sicurezza convenientemente schermate e prescritte da normativa vigente;
 - f) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
 - g) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp del fabbricato con destinazione residenziale servito (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro;
 - h) i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a 3,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
 - i) i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.). Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona;

- j) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, per una slp massima di 10,00 mq cadauno. In caso tali manufatti superino i 10,00 mq verrà computata l'intera superficie.

11.5 Distacco fra gli edifici

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.
2. Non sono considerati distacchi:
 - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
 - b) i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m;
 - c) le pensiline di servizio aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 1,50 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna;
 - d) le scale aperte di sicurezza.
3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,50 m.
5. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
6. Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

11.6 Distanza dai confini

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 11.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo) comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
2. Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m, le piscine (se realizzate a livello del piano naturale di campagna ovvero del piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo). Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.
3. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) mantenimento del distacco tra gli edifici di cui al punto 11.5 del presente articolo;
 - b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.

4. Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

11.7 Arretramento dalle strade

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

11.8 Superficie fondiaria (SF)

1. Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura continua e contigua di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade non evidenziata con specifica rappresentazione grafica e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra il volume ovvero la slp esistenti di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
2. In sede di rilascio del titolo abilitativo, possono essere computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS, che i proprietari cedono in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi d'interesse collettivo.
3. Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

11.9 Superficie territoriale (ST)

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

11.10 Superficie utile (SU)

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

ART. 12 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 8, lettera a), delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP del PGT.
4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e s. m. e i. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

ART. 13 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici (comprese le opere di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti) con destinazione - anche parzialmente - residenziale dovrà garantire una quota (da calcolarsi sull'intero edificio) di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 65,00 mq.
2. In attuazione di titolo abilitativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per eccesso, dovrà essere garantita nel 90% del numero delle unità abitative previste (il restante 10% potrà avere dimensioni inferiori).
La presente norma non si applica:
 - a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
 - b) per interventi di ristrutturazione o ampliamento d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero complessivo d'unità abitative non superiore a tre.
3. La superficie utile di cui al precedente comma 1 sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e s.m. e i. e alla legislazione regionale vigente.

ART. 14 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

14.1 Indice territoriale (IT)

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

14.2 Indice fondiario (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 11, punto 11.3).
2. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
3. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nel precedente articolo 11, punto 11.3.
4. Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

14.3 Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente

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

14.4 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

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

14.5 Indice di utilizzazione territoriale (UT)

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

14.6 Indice o rapporto di copertura (RC)

1. E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.

2. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che s'intende conservare.

14.7 Volume predeterminato

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

14.8 Utilizzazione predeterminata

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

14.9 Copertura predeterminata

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

14.10 Incremento nei lotti saturi

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

14.11 Valori/parametri preesistenti

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

14.12 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

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

14.13 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) presidi per la sicurezza pubblica;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese e altri edifici religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartiere;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - l) cimiteri.

14.14 Volumi di edifici di carattere produttivo

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

14.15 Permesso di costruire convenzionato (PdCc)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PGT ai sensi del DPR 380/01, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10 e 36, comma 2, della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e s. m. e i..
3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.
4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scompularsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, in presenza degli indirizzi di cui al precedente comma 3 forniti dall'Amministrazione Comunale, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

14.16 Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89

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

ART. 15 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

15.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

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

15.2 Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

1. Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:
 - a) acquedotto;
 - b) fognatura;
 - c) rete energia elettrica;
 - d) rete del gas.

15.3 Grave insufficienza della rete stradale

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

ART. 16 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

16.1 Usi del territorio

1. Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del PGT.

16.2 Destinazioni

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

16.3 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZA

1a: residenza extra agricola

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, nel rispetto delle presenti norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

1b: residenza agricola

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

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

1c: residenza extra agricola in aree agricole, etc

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

1d: residenza di servizio

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

1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

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

2. TURISMO

2a: alberghi (hotel)

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

- Villaggio albergo
Albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti.
- Albergo meubl   (o garni)
Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.
- Albergo – dimora storica
Albergo la cui attivit   si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).
- Albergo – centro benessere
Albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).

2b: residenze turistico-alberghiere (RTA)

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

2c: motel

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

2d: villaggi turistici

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

2e: campeggi

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

2f: aree di sosta

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

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

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

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

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

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

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

3. DIREZIONALE

3a: complessi per uffici

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi svolte in organismi edilizi (autonomi e non), ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, etc., a carattere privato; le banche e le sedi d'attività finanziarie d'interesse generale, di qualunque dimensione, s'intendono comprese nella tipologia di cui al presente comma.

3b: studi professionali

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese, a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale, soddisfano il requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali, caratterizzate dal frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

3c: uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento d'attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

4. COMMERCIALE

4a: esercizi di vicinato

1. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a:
 - a) 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti.
2. I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e s. m. e i., ad esclusione di quanto compreso nei Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva, così come delimitati dal PGR. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
 - a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 3.000,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
 - b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi privati per un minimo di 10 posti auto;
 - c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente;
 - d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 15.000 abitanti.

4b: media distribuzione di vendita

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

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

4c: grande distribuzione di vendita

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

4d: centro commerciale

Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

- a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) spazi di servizio gestiti unitariamente;
- d) infrastrutture comuni. Si richiamano, a titolo esemplificativo, come rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:
 - 1) insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;
 - 2) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
 - 3) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali. Si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;
 - 4) insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della slp.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale,

stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della slp (qualora questa non sia superiore a 1.500 mq) e nella misura di 1/4 della slp, qualora questa sia superiore ai predetti limiti.

4f: pubblici esercizi

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

4g: distributori di carburante

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

5. PRODUTTIVO

5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane

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

5b: artigianato di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome incompatibili con le caratteristiche di decoro dei NAF e dei quartieri residenziali esterni.

5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinati in modo prevalente alle attività produttive artigianali ed industriali.

5d: artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri, nonché il commercio all'ingrosso.

5e: depositi a cielo aperto

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

6. AGRICOLO

6a: depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole ed allo stoccaggio di materie e prodotti connessi all'attività, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

6b: allevamenti zootecnici famigliari

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

6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

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

- a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.00,00 q;
- e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.

6d: allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6c

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6c", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

6e: serre

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

6f: attività agrituristica

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

7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

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

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

7b: parcheggi privati

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

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.

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

Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

16.4 Integrazioni alle destinazioni d'uso secondo il PdS

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

ART. 17 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n 6/30267.
2. Documenti da allegare alla convenzione:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - b) schema di convenzione contenente:
 1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
 4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
 - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
 - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
 - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
 2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
 - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
 - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
 - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
 1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
 2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
 - i) esemplificazione dei profili altimetrici;
 - j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
 - k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e smaltimenti fognari, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella

Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione degli enti gestori dei pubblici esercizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione. Per le eventuali cabine di trasformazione; l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.

- l) copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
- m) fotoinserimento;
- n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

3. Piani paesistici di contesto:

- a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con i visuali significativi;
- b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

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

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

A Certificazione energetica degli edifici

1. La presente norma è valida:

- a) per la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
- b) per opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
- c) per la certificazione energetica degli edifici esistenti.

2. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili sottoposti al solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storico-artistici;
- b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali, artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o

- climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
 - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi tipici del settore civile.
3. Sono dotati di attestato di certificazione energetica:
- a) gli edifici per i quali è presentata la denuncia d'inizio attività o la domanda per ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
 - b) con onere a carico del proprietario dell'edificio, gli edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente, nonché nei casi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti. In tal caso l'attestato sarà relativo:
 - all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
 - all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato;
 - c) tutti gli altri casi riportati dalla DGR 8/8745.
4. L'attestato di certificazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari, facenti parte di un medesimo edificio. L'attestato di certificazione riferito a più unità immobiliari può essere prodotto solo nel momento in cui le stesse siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento, abbiano la medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario o un amministratore. Qualora l'attestato si riferisca alla certificazione di più unità immobiliari il soggetto certificatore è tenuto a consegnare a ciascun proprietario una copia, conforme all'originale, dello stesso. Qualora l'edificio oggetto di certificazione energetica sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica per ciascuna unità.
5. Tale attestato è idoneo se redatto e asseverato da un soggetto certificatore, registrato nel catasto energetico e timbrato per accettazione dal Comune.
6. L'attestato ha un'idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico. L'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato per le sole unità immobiliari che, a seguito di interventi, hanno modificato la loro prestazione energetica. Esso decade altresì per le sole unità immobiliari che hanno mutato la destinazione d'uso.
7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e per quelli che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei Decreti adottati dal Ministero delle Attività produttive il 20 luglio 2004, l'attestato di certificazione energetica dovrà essere affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in un luogo facilmente visibile al pubblico.
8. Nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico dovrà essere obbligatoriamente acquisita, per qualsiasi classe di consumo riferita alla climatizzazione invernale o riscaldamento, la targa energetica qualora l'attestato di certificazione energetica si riferisca all'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono. La targa energetica dovrà essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità; la targa ha validità per il periodo di idoneità dell'attestato di certificazione energetica a cui si riferisce, secondo quanto previsto al precedente comma 4.
9. Il soggetto certificatore potrà richiedere, in corrispondenza dell'attestato di certificazione energetica, la targa energetica anche per altri edifici privati.

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

B Classificazione energetica degli edifici

- La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione invernale o il riscaldamento è definita dal valore dell'indice di prestazione energetica, E_{Ph} , espresso in:
 - chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati (kWh/m^2 anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
 - chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato (kWh/m^3 anno), per tutti gli altri edifici.
- La prestazione energetica del sistema edificio-impianto relativa alla climatizzazione estiva o il raffrescamento è definita dal valore dell'indice di prestazione termica, ET_c , espresso in:
 - chilowattora per metro quadrato di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati (kWh/m^2 anno), per gli edifici appartenenti alla classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
 - chilowattora per metro cubo di volume lordo degli ambienti a temperatura controllata o climatizzato (kWh/m^3 anno), per tutti gli altri edifici.
- In funzione della zona climatica di appartenenza del Comune in cui è ubicato l'edificio e in relazione alla sua destinazione d'uso, vengono definiti i valori limite associati a ciascuna delle otto classi di consumo, dalla A+ alla G, per la valutazione della prestazione energetica relativa alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, secondo quanto indicato nelle tabelle A.4.1 e A.4.2 di cui all'allegato A della Delibera di Giunta Regionale del 22 dicembre 2008, n. VIII 8745. Analogamente per la valutazione della prestazione termica relativa alla climatizzazione estiva.
- L'attestato di certificazione energetica riporterà anche i principali indici di prestazione energetica, quali:
 - il fabbisogno annuo di energia termica per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva;
 - il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria;
 - contributi da fonti rinnovabili;
 - efficienza media globale stagionale per gli impianti di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e gli impianti combinati;
 - fabbisogno energetico per l'illuminazione.

5. Nell'attestato di certificazione energetica sono inoltre riportate le specifiche relative all'impianto termico ed i possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto.

C Volumi tecnici ed impiantistici

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

D Allacciamento alle reti impiantistiche

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

E Ombre portate

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

F Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

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

F.1 Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

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

F.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è raccomandata per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
E' raccomandato nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza definiti nel comma 2 del punto F.4 del presente articolo.
Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto C, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
 - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore \geq di 5 mm;
 - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
 - e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
 - f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;

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

F.3 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

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

F.4 Risparmio energetico nel periodo invernale ed estivo

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

F.5 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

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

F.6 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

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

F.7 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo dell'acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce, opportunamente trattate per impedire:
 - a) l'intasamento di cassette e tubature;
 - b) la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

4. Il requisito è soddisfatto se, per le nuove costruzioni, i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari almeno al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Di seguito sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il WC) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle pareti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

F.8 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

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

G Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

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

3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà – in ogni caso - essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.
7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.
8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.
9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
10. Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.
11. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.
12. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
 - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per integrazione della documentazione, etc.;
 - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
 - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per

verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

H Regolamento per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
4. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
 - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
 - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
 - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

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

I Regolamento per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di pannelli solari, o fotovoltaici, e relative strutture tecnologiche connesse al funzionamento degli impianti deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. I pannelli solari/fotovoltaici devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata, l'impianto dovrà collocarsi in modo tale da non renderlo visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto.

4. Per quanto attiene ad ogni elemento tecnologico diverso dai pannelli solari/fotovoltaici e comunque connesso al funzionamento del sistema sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando tali elementi tecnologici siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. Le apparecchiature devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
5. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti punti 3 e 4 si dovranno valutare con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
6. Gli impianti tecnologici, ed in particolare i pannelli, dovranno avere caratteristiche estetiche in grado di armonizzare al massimo l'intervento con il contesto in cui si inseriscono sia direttamente (ubicazione), sia indirettamente (interferenza percettiva con sistemi ambientali/insediativi rilevanti). Le soluzioni, esaminate dai competenti uffici a seconda dei luoghi, dovranno attingere dalla gamma delle tecnologie offerte dal mercato.
7. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
 - a) sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
 - b) imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
 - c) vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

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

ART. 19 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono prestabiliti dal presente articolo sulla base della gamma RAL comunemente in uso.
2. Anche quando l'obbligo di attenersi alle cromie prestabilite non sia esplicitamente dichiarato dagli articoli di piano è comunque preferibile riferirsi ai colori di seguito riportati.
3. Anche in assenza di specifico richiamo al presente articolo, è obbligatorio attingere dalla gamma di seguito definita nel caso di interventi riguardanti edifici inseriti nei NAF.
4. Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque sempre ammesso il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
- 5 Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati. La gamma (riferita ai codici RAL) specifica, dei colori ammessi, la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura di intonaci, infissi e/o imposte.

<i>RAL</i>	<i>intonaci</i>	<i>infissi</i>	<i>imposte</i>
1001	A	NA	NA
1002	A	NA	NA
1013	NA	A	NA
1014	A	A	NA
1015	A	A	NA
1017	A	A	A
1019	A	NA	NA
3009	NA	NA	A
3012	A	NA	NA
5008	NA	NA	NA
5014	NA	A	A
6012	NA	NA	A
6021	NA	A	NA
7000	NA	A	A
7001	NA	A	A
7004	A	A	A
7005	NA	A	A
7011	NA	NA	A
7012	NA	NA	A
7015	NA	A	A
7016	NA	A	A
7023	A	A	A
7025	NA	A	A
7030	A	A	NA

<i>RAL</i>	<i>intonaci</i>	<i>infissi</i>	<i>imposte</i>
7032	A	A	NA
7031	NA	A	A
7036	A	A	A
7037	A	A	A
7038	A	A	NA
7040	NA	A	A
7042	A	A	A
7044	A	A	NA
8004	A	NA	NA
9001	A	A	NA
9002	A	A	NA

ART. 20 QUOTE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.
3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
 - a) residenza: 30,00 mq/abitante;
di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico);
8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
 - b) alberghiero: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - c) direzionale: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - d) esercizi di vicinato: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - e) medie strutture di vendita: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - f) grandi strutture di vendita: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - g) pubblici esercizi: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - h) produttivo: 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - i) strutture turistico-ricettive all'aria aperta:
per presenza turistica, 5 mq.
(La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti.)
Gli spazi per la ristorazione e i minimarket dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g) - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aperto.

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

4. Servizi pubblici di qualità
S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.
Tale tipologia di servizio può essere costituita:
 - a) dalla sola cessione delle aree;
 - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
 - c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
 - d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel piano dei servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione.

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

ART. 21 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

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

ART. 22 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI ADT

22.1 Disposizioni generali

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di piano con particolare riferimento alle disposizioni normative di riferimento vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PGT.

2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti NTA, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti di trasformazione. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.

22.2 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

22.3 Recinzioni, muri di sostegno

Destinazioni (art. 14 NTA)

Destinazioni (art. 14 NTA)				A	B
Produttivo	Recinzioni	I	superficie opaca: muratura in pietra (H)	2,00 m (complessiva)	2,00 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	2,00 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	0,00 m
	Muri di sostegno		(altezza massima)	2,00 m	2,00 m
Residenza; turismo; direzionale; commerciale	Recinzioni	I	superficie opaca: murature in pietra (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno		(altezza massima)	1,50 m	2,00 m
Servizi pubblici	Recinzioni	I	superficie opaca: muratura in pietra (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno		(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)

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

22.4 Parcheggi pertinenziali

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
 - b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. I posti macchina di cui al precedente comma 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
3. E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni relativamente agli spazi esterni nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi.

4. Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

22.5 Disposizioni generali per le attività artigianali/industriali

1. Negli ambiti di trasformazione a destinazione artigianale/industriale le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. Successivamente alla realizzazione degli interventi e nel caso di edifici produttivi preesistenti sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
3. Negli ambiti non potranno, comunque, venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
 - fonderie di alluminio;
 - fonderie di ghisa;
 - inceneritori;
 - concerie;
 - cartiere;
 - raffinerie di metalli;
 - impianti chimici o petrolchimici;
 - nuove acciaierie;
 - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
 - attività di deposito e cernita stracci;
 - attività di pressofusione di alluminio;
 - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
 - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
 - attività di decappaggio dei metalli;
 - attività di burattatura;
 - centrali termoelettriche;
 - impianti e laboratori nucleari;
 - autodemolizioni.
4. E' altresì vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
5. A prescindere da eventuali specifiche prescrizioni per la mitigazione ambientale e paesistica contenute negli articoli puntuali degli ambiti di trasformazione, per i nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli dell'ambito di riferimento;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.
6. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.

ART. 23 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 - variato**

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente alla funzione residenziale. Il PGT ne conferma le indicazioni con facoltà di utilizzare tipologie edilizie di tipo singolo e/o binata, o a blocco isolato. Particolare attenzione è da prestare alla qualità architettonica e all'inserimento paesistico del volume vista l'immediata vicinanza della frazione storica di Castello Sera e il contesto ambientale di elevata qualità.

ESTENSIONE

3.215 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato a nord nel territorio comunale in prossimità dei primi rilievi pedemontani.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di
In aderenza al NAF di Castello Sera
Al confine con il Comune di



FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari
limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni



INTERFERENZE

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



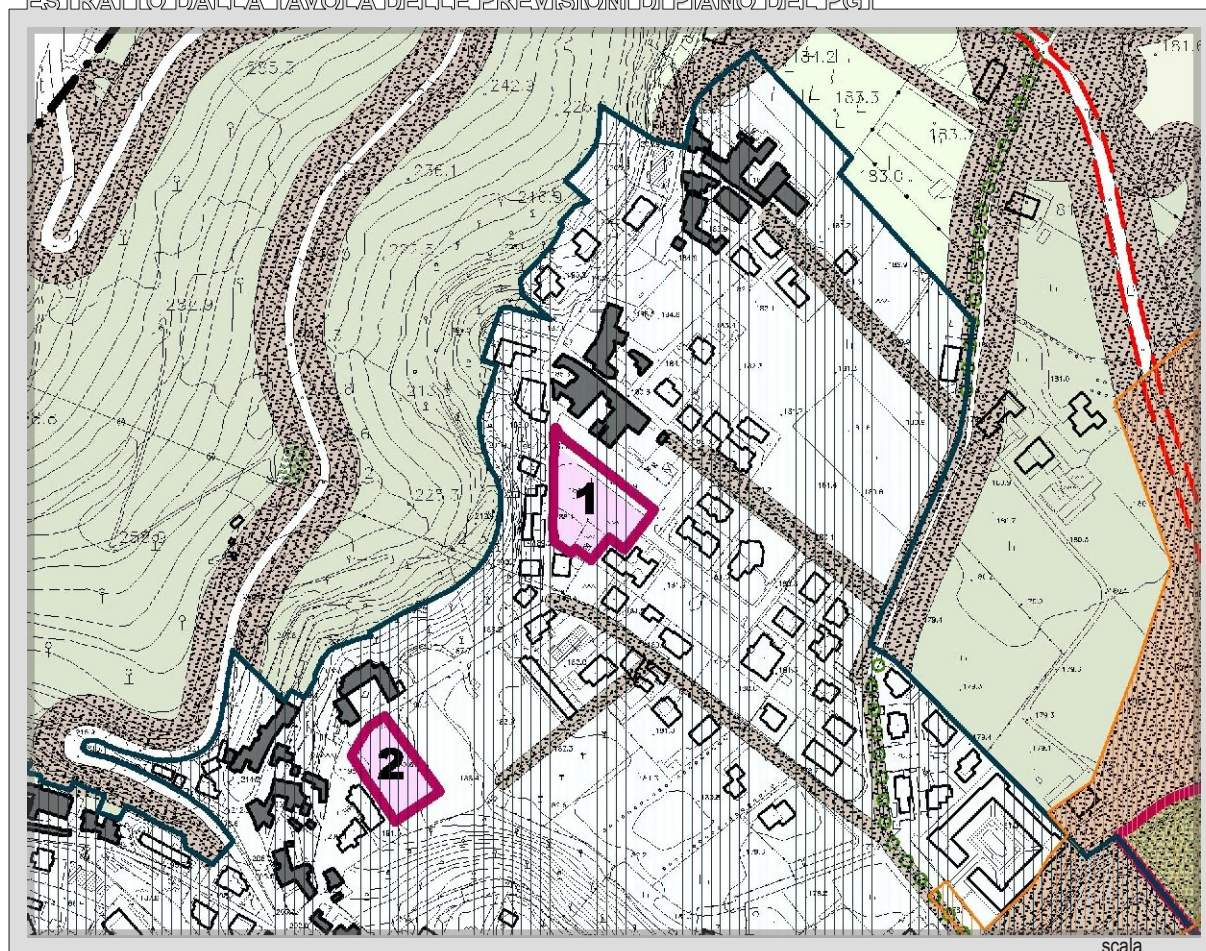
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque
sorgive Depuratori

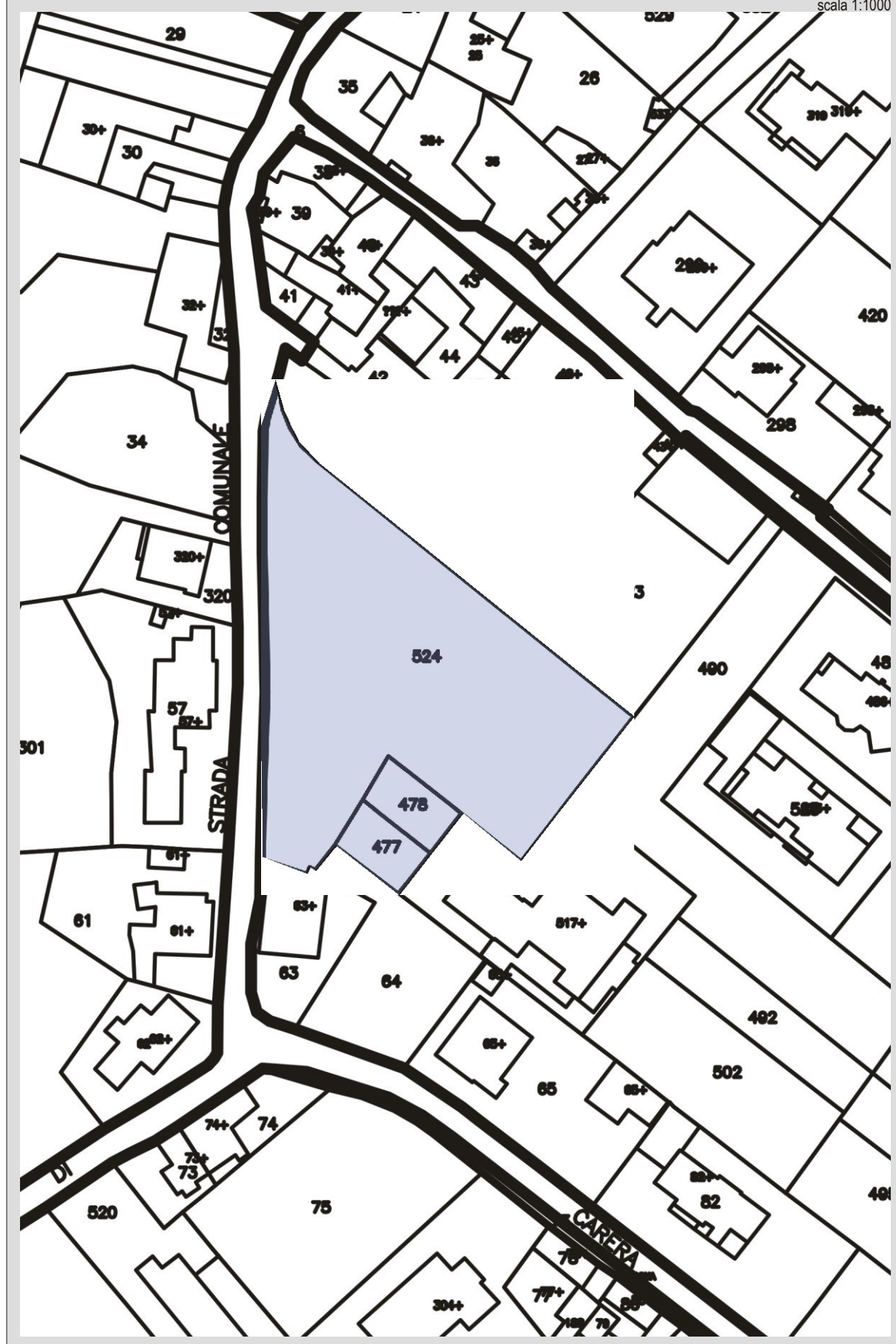


Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Riduzione di superfici aziendali
Sistema dei canali irrigui



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





23.1 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
													a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
				% mc; slp	mq slp	f)	g)							mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	30	\	\	55,56	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	55,56	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	esercizio di vicinato	4a	A	40	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	55,56	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	40	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	55,56	100	A	A	A
Agricolo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	40	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	55,56	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdC Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRCRistrutturazione e risanamento conse CDUCambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi: ☐ Giunta Comunale
☒ Consiglio Comunale

23.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	1.710,00 2.210,00
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50

23.3 Altre norme

1. La realizzazione del volume assegnato è subordinata all'esecuzione della strada interna all'ambito di trasformazione. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto così come quantificato al punto 23.1

23.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	737,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	737,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	737,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

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

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	50,00	25,00	25,00		50,00	15,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	36.836,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	36.836,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):

0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):

36.836,28 €

totale:

36.836,28 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	90,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	50,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	55,56 %

(SP di qualità =) 55,56 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

23.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) realizzazione del tratto stradale che collega via Castello Sera con via Sorgente per una estensione di circa 85 ml. Ed estendimento della rete acquedotto. Il costo dell'opera è stimata in 37.000,00 € circa.
 - b) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.

ART. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Subambito: /

Destinazione prevalente: commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente alla funzione commerciale d'espansione. Il PGT conferma le indicazioni vigenti della media distribuzione di vendita con il vincolo di utilizzare una particolare attenzione alla qualità architettonica e all'inserimento paesistico del volume vista l'immediata vicinanza della frazione storica del Centro e il contesto ambientale di elevata qualità.

ESTENSIONE

2.023 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è posizionato lungo via Ombrini collocato a nord in prossimità dei primi rilievi pedemontani.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	□	■
Terziario	□	□	□
Produttivo	□	□	□
Salvaguardia urbana	■	■	□
Viabilità pubblica	□	□	□
Servizi pubblici	□	□	□
Ambiti extraurbani	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

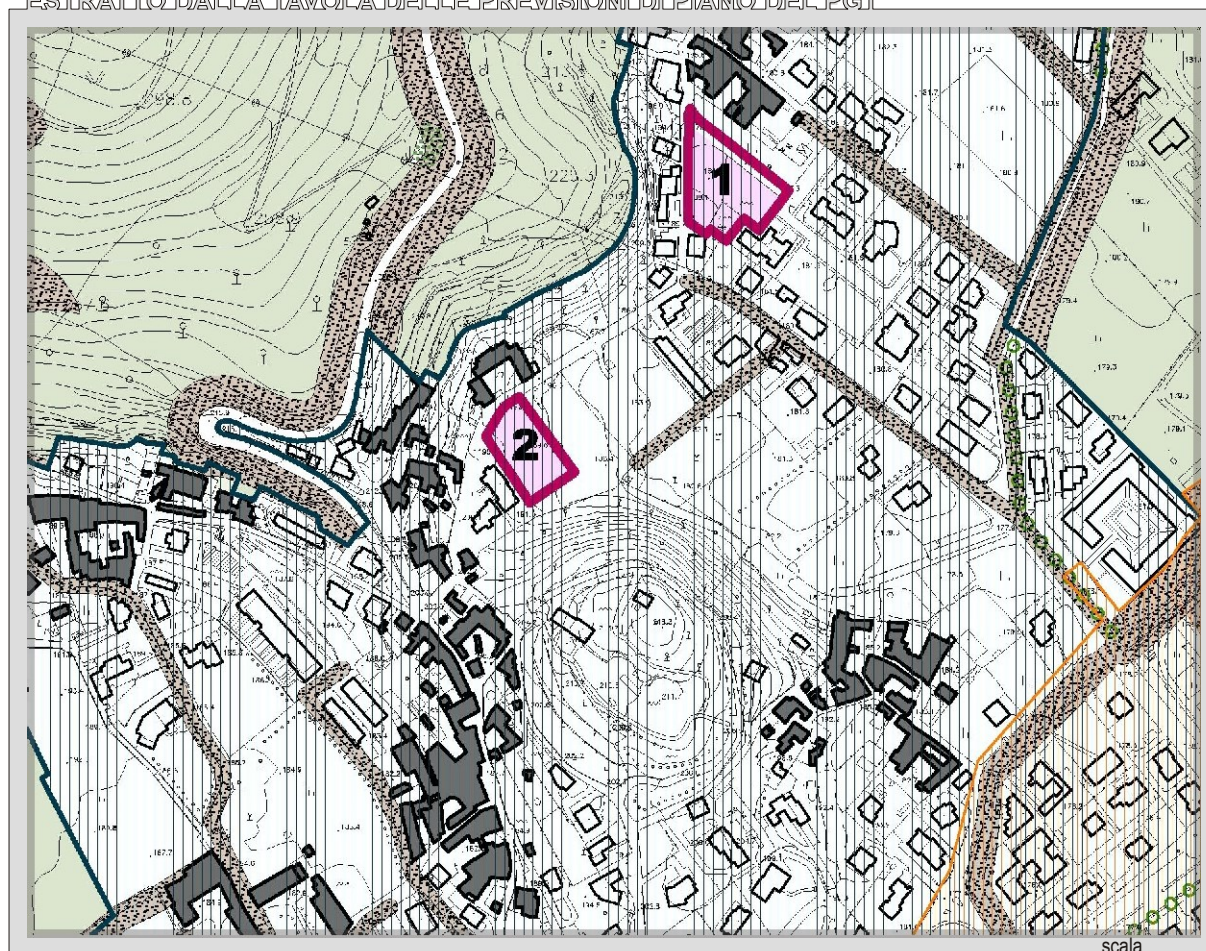
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

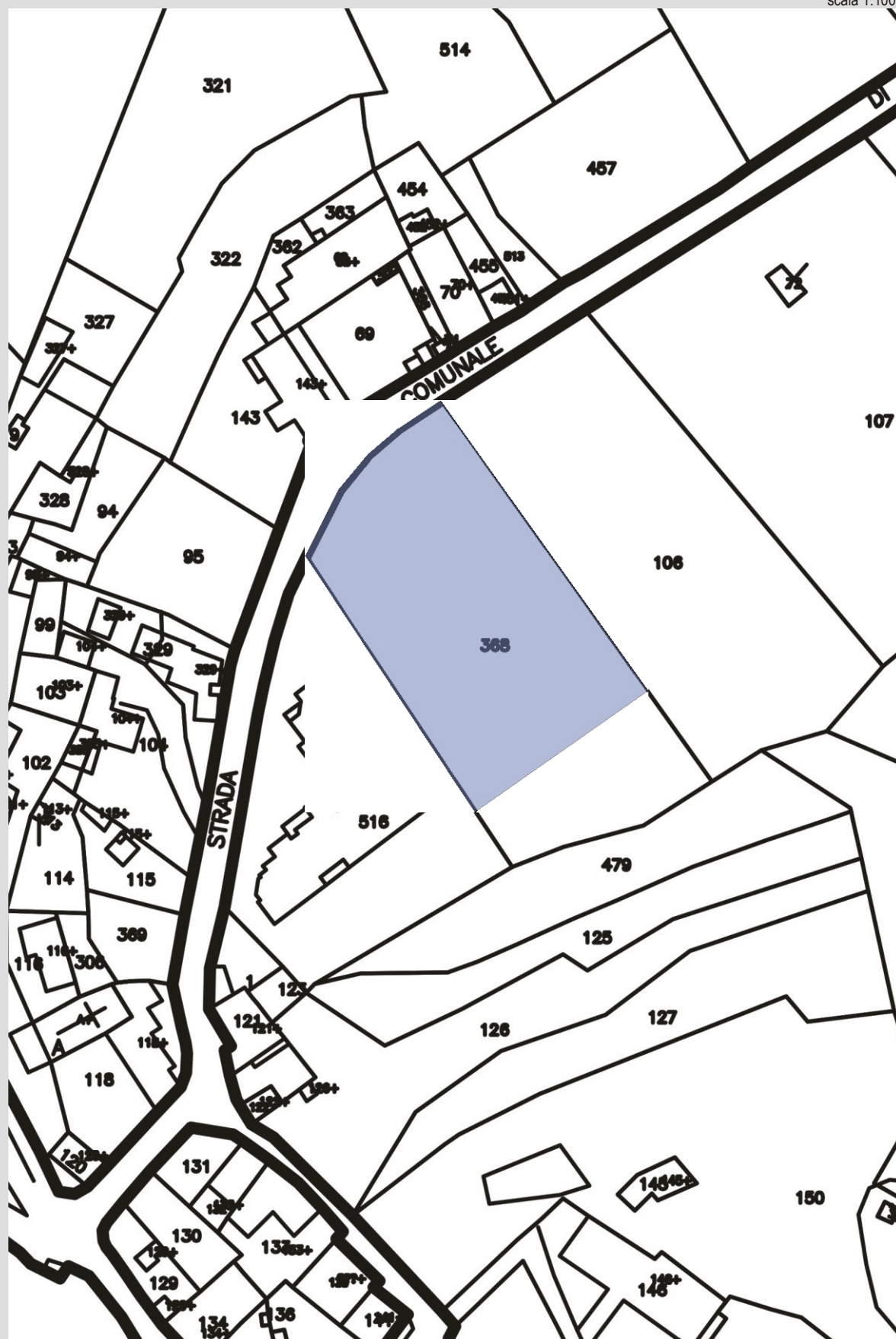
INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	□	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali,	□	Depuratori	□	Sistema dei canali irrigui	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio

7

24.1 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere		mq/ab.	% slp
				% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			

24.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	1,00
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,40
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	9,00

24.3 Altre norme

1. E' obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto verso la strada pubblica.
2. La realizzazione del volume assegnato è subordinata all'esecuzione del nuovo percorso pedonale - trasversale di via Ombrini. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto così come quantificato al punto 24.1.

24.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	674,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	674,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	674,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

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

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	50,00	25,00	25,00		50,00	15,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	33.700,00	0,00	0,00
** €	0,00	0,00	0,00	33.700,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):

0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):

33.700,00 €

totale:

33.700,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	95,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	50,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	52,63 %

(SP di qualità =) 52,63 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

24.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) realizzazione del tratto stradale pedonale trasversale a via Ombrini per una estensione di circa 60 ml. Il costo dell'opera è stimata in 30.000,00 € circa.
 - b) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.

ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente alla funzione residenziale. Il PGT conferma le indicazioni vigenti con il vincolo di utilizzare una tipologia edilizia a blocco isolato e una particolare attenzione alla qualità architettonica e all'inserimento paesistico del volume vista l'immediata vicinanza della frazione storica di Centro e il contesto ambientale di elevata qualità. Inoltre risulta inedificabile a fini residenziali la zona dell'ambito inserita nella fascia PAI che è destinata a servizio pubblico. Nel caso specifico l'amministrazione Comunale risulta compartista poichè proprietaria di una porzione d'area, da dismettere, all'interno dell'ambito di trasformazione.

ESTENSIONE

40.550 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato ad ovest del territorio comunale in aderenza al tessuto consolidato.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	■
Compreso nel NAF di	■
In aderenza al NAF di	■
Al confine con il Comune di	■

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■
Terziario	■
Produttivo	■
Salvaguardia urbana	■
Viabilità pubblica	■
Servizi pubblici	■
Ambiti extraurbani	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

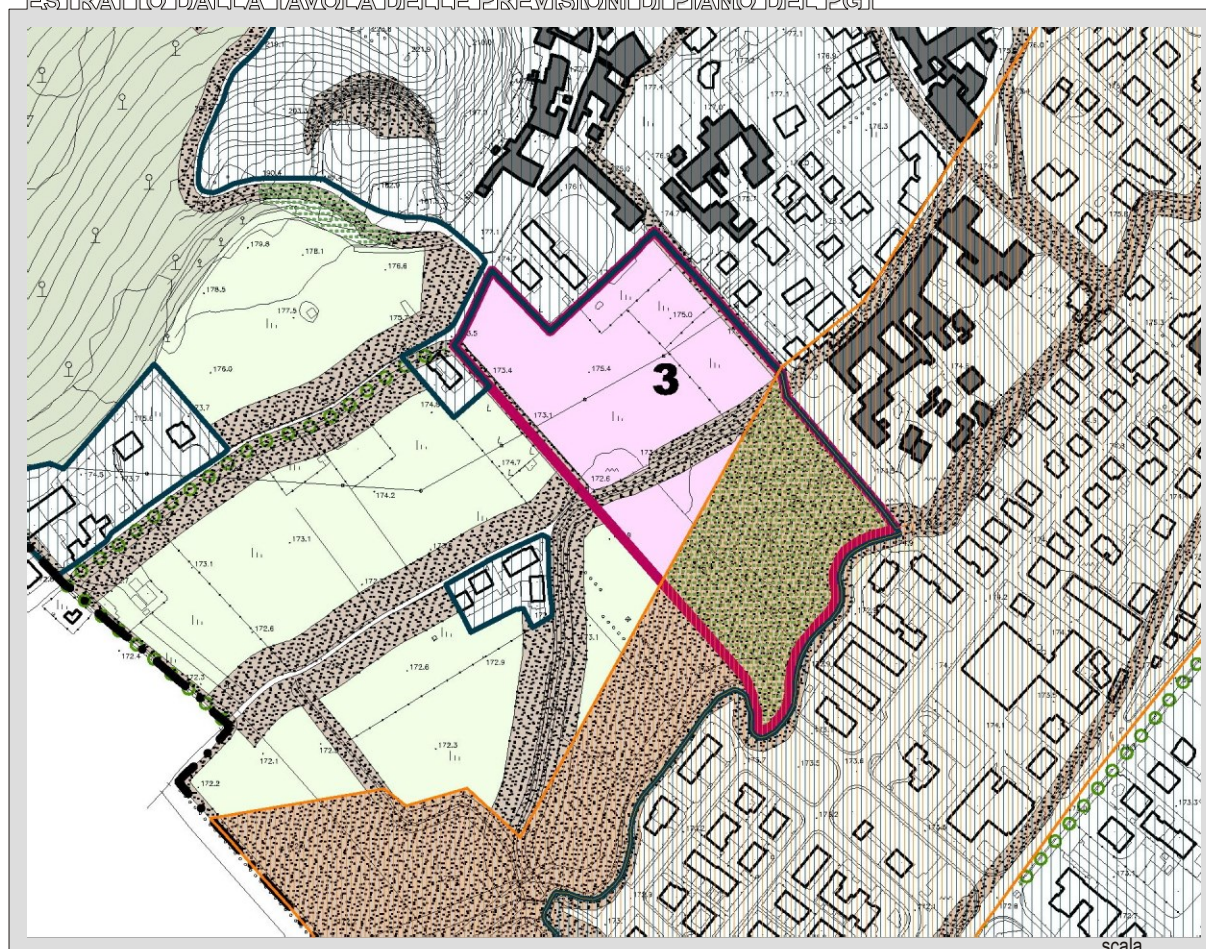
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1
Con modeste limitazioni	2
Con consistenti limitazioni	3

INTERFERENZE

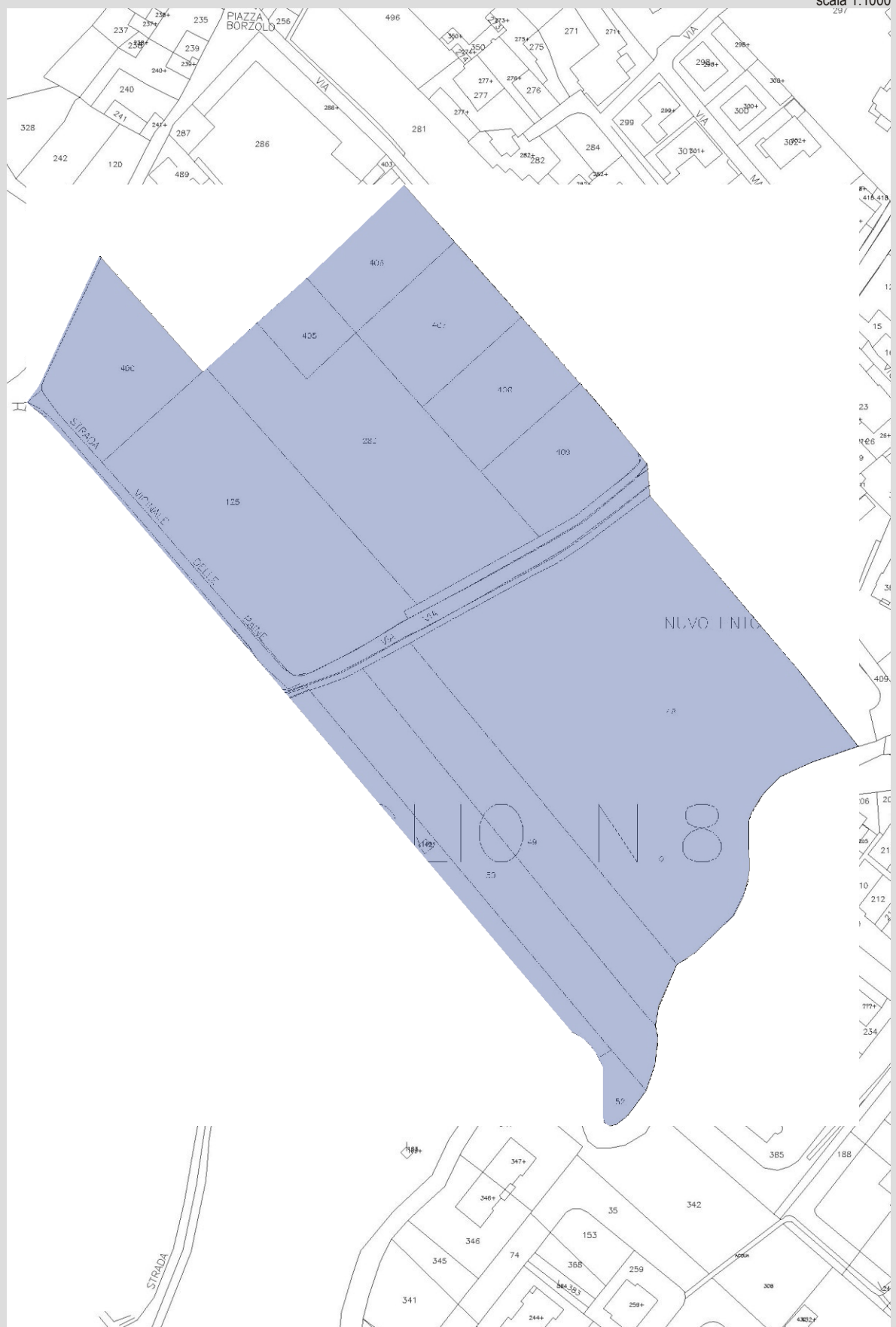
Beni culturali	■	PIF	■	Rispetto cimiteriale	■
Bellezze individue	■	ATE	■	Allevamenti zootecnici	■
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR	■	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	■
Zone d'interesse archeologico	■	Rispetto captazione acque sorgive	■	Riduzione di superfici aziendali	■
Parchi regionali,	■	Depuratori	■	Sistema dei canali irrigui	■

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:1000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio

7

25.1 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% mc; slp	mq slp	a)	b)							c)	b)	d)	b)	e)						
						mq/ab	% slp							% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II		
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	30	\	\	55,6	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	A	40	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	55,6	100	A	A	A
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	55,6	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	40	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	55,6	100	A	A	A
Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	A	40	600 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	55,6	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	40	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	55,6	100	A	A	A
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	55,6	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdC Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC Restauro e risanamento conse CDU Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a); c) Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria II:

Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi: ☐ Giunta Comunale
☒ Consiglio Comunale

25.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	0,80
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50

25.3 Altre norme

1. La realizzazione del volume assegnato è subordinata all'acquisizione e demolizione del fabbricato in via Fabbri (F. 6 map. 311-313) e all'ampliamento della stessa via. L' intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto così come quantificato al punto 25.1
2. *L'amministrazione comunale parteciperà come intermediatore tra le parti, nella fase di acquisizione dell'immobile sopra descritto (F.6 map.311-313).*

25.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	10.813,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	10.813,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	10.813,33	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

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

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	50,00	25,00	25,00		50,00	15,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	540.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	540.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):

0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):

540.666,67 €

totale:

540.666,67 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	90,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	50,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	55,56 %

(SP di qualità =) 55,56 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

25.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) allargamento di via Fabbri con acquisizione e demolizione del fabbricato al map. 311-313 fg. 6. Il costo dell'opera è stimata in 350.000,00 € circa.
 - b) arredo e sviluppo dell'area parco collocato nella parte sud del comparto. Il costo dell'opera è stimata in 190.000,00 € circa.
 - c) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.

ART. 26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

Subambito: /

Destinazione prevalente: servizio pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

L'amministrazione si pone l'obiettivo di acquisire l'area per destinarla a servizio pubblico con vocazione scolastica. La progettazione e la realizzazione dell'ampliamento del polo scolastico consortile con i comuni di Nuvolera e Paitone, non prevista nella programmazione del PdS, dovrà tener conto della normativa PAI ad «attrezzature all'aria aperta» a servizio del polo scolastico esistente. L'area è da considerarsi inedificabile.

ESTENSIONE

28.883 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito si sviluppa lungo via Caduti della resistenza in continuità con il complesso scolastico esistente.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOGARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

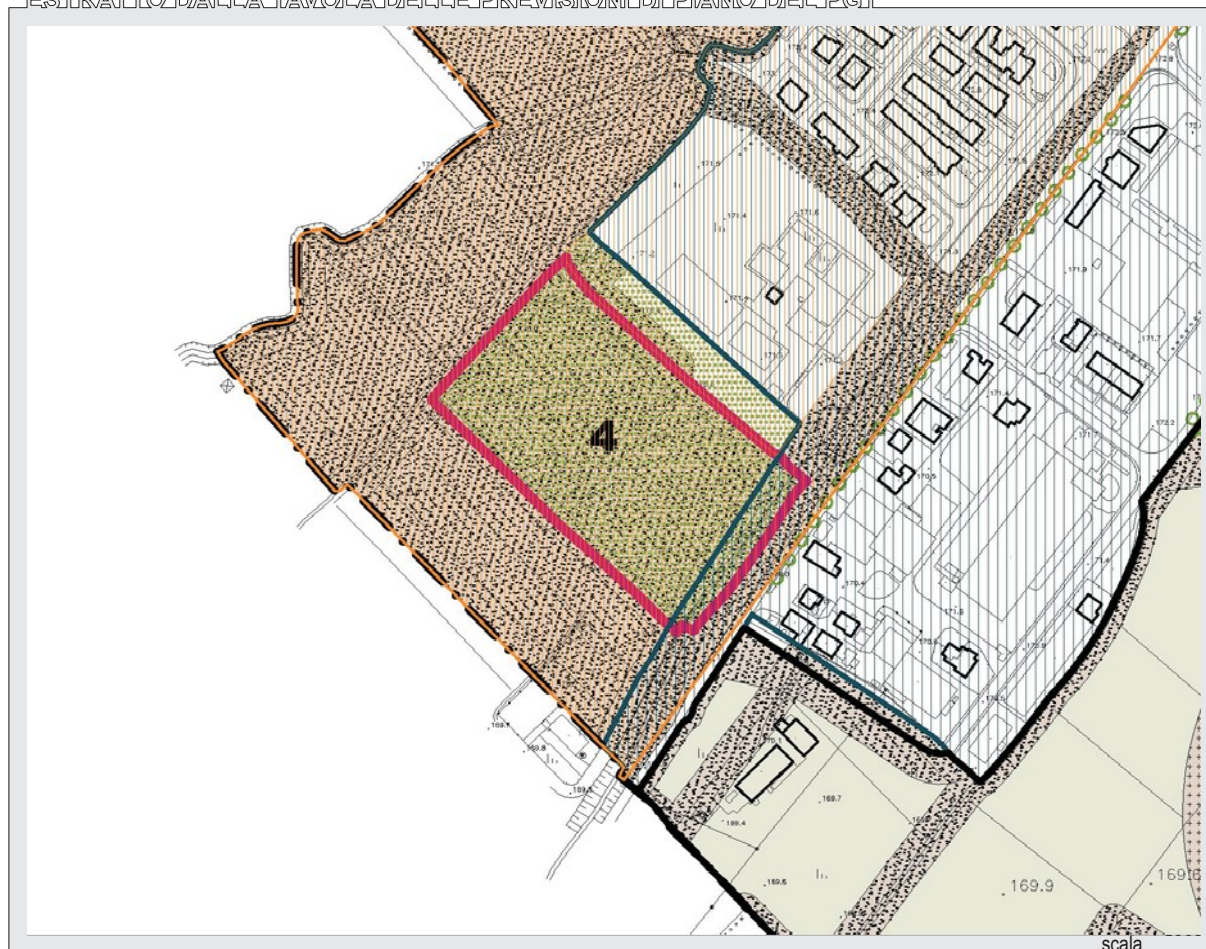
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
	4	<input checked="" type="checkbox"/>

INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali,	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:1000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio

7

26.1 Altre norme

1. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dal PdS del PGT.
2. ***Nel momento in cui l'area non sia più soggetta a vincolo idrogeologico si prescrivono le seguenti opere da concertare con la provincia:***
 - 1- prevedere l'accesso veicolare-pedonale dalla viabilità comunale e non dalla SP116;***
 - 2- prevedere nuove fermate dell'autobus nelle immediate vicinanze;***
 - 3- devono essere garantite le condizioni di sicurezza per i pedoni e appositi stalli per autobus-minibus in corrispondenza delle aree di parcheggio.***

ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: 5a - 5b

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente al recupero edilizio a fini residenziali. Il PGT conferma le indicazioni vigenti di recupero dell'edificato esistente stralciando tuttavia la possibilità di aggiunta di nuovo volume ad uso residenziale. L'intervento interessa in parte il centro storico di Bettola e in parte l'area adiacente. L'ambito è suddiviso in due U.M.I., sub-ambiti 5a-5b, per facilitare la fattibilità dell'intervento. Tuttavia il recupero dei volumi nelle due U.M.I. deve seguire una linea progettuale comune in modo da garantire una percezione unitaria dell'edificio e dei vari elementi materici-architettonici.

ESTENSIONE

7.367 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato tra il nucleo antico di Bettola e il tessuto consolidato in posizione centrale rispetto l'intero territorio comunale.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	■
Compreso nel NAF di Bettola	■
In aderenza al NAF di Bettola	■
Al confine con il Comune di	■

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■
Terziario	■
Produttivo	■
Salvaguardia urbana	■
Viabilità pubblica	■
Servizi pubblici	■
Ambiti extraurbani	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

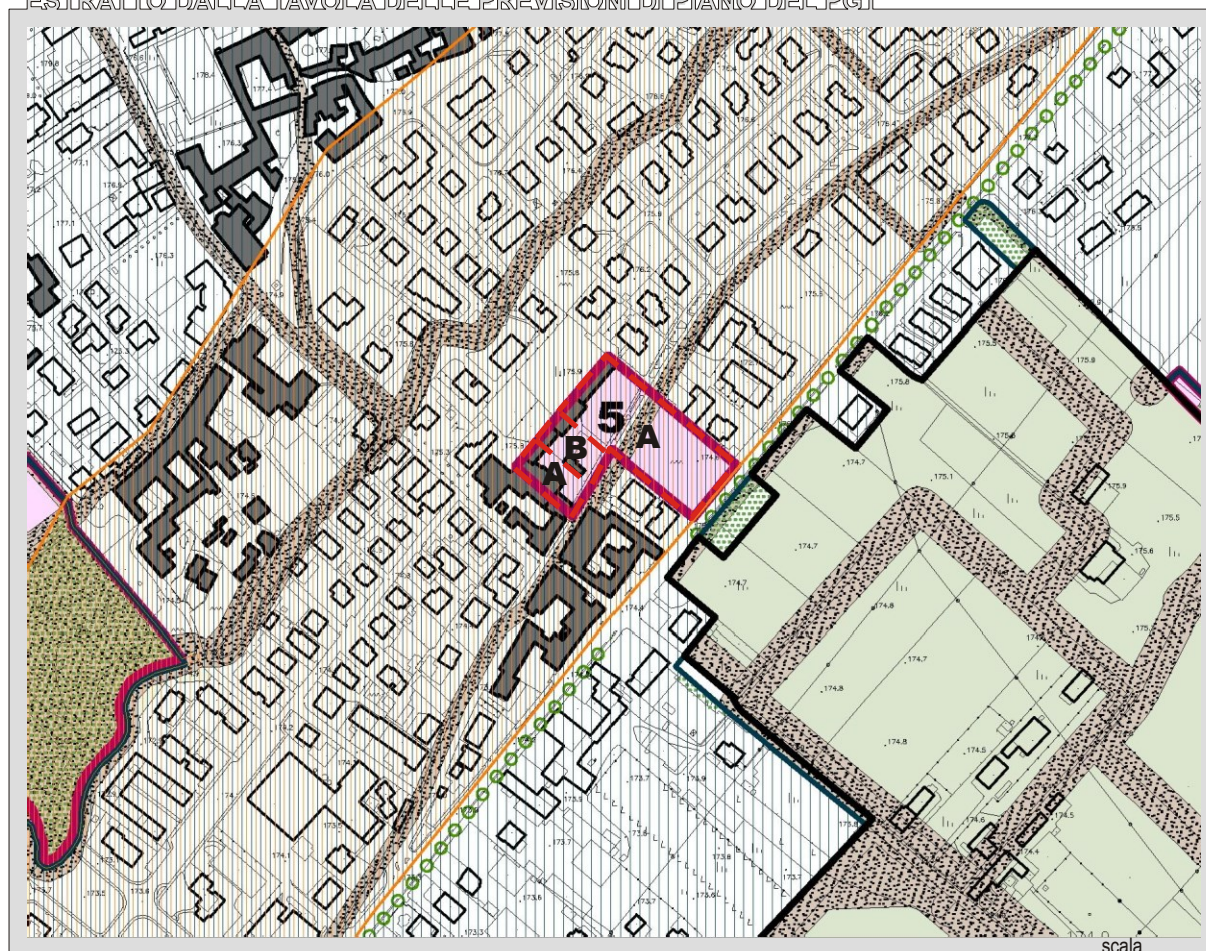
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

INTERFERENZE

Beni culturali	■	PIF	■	Rispetto cimiteriale	■
Bellezze individue	■	ATE	■	Allevamenti zootecnici	■
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR	■	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	■
Zone d'interesse	■	Rispetto captazione acque	■	Riduzione di superfici aziendali	■
archeologico Parchi regionali,	■	sorgive Depuratori	■	Sistema dei canali irrigui	■

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:1000



27.1 Altre norme

1. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dallo studio dei Nuclei di Antica Formazione e dal PdS del PGT.
2. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area per la realizzazione del parcheggio intermodale di via Garibaldi. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto.

27.2 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	2.786,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	2.786,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	2.786,67	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

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

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	50,00	25,00	25,00		50,00	15,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	69.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	69.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):

69.666,67 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):

0,00 €

totale:

69.666,67 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	90,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	25,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	27,78 %

(SP di qualità =) 27,78 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

27.3 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) cessione dell'area per la realizzazione del parcheggio intermodale di via Garibaldi. Il costo dell'operazione è stimato in 75.000,00 € circa.
 - b) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

Subambito: **6a - 6b**

Destinazione prevalente: commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente alla funzione commerciale d'espansione. Il PGT conferma le indicazioni vigenti **suddividendolo in due subambiti 6a-6b autonomi che possono procedere indipendentemente attraverso lo strumento della U.M.I..**

ESTENSIONE

29.700 mq (ST) Sub 6a: **14.850 mq (ST)**
Sub 6b: **14.850 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato nella parte est del tessuto consolidato, in continuità con ambiti commerciali esistenti e produttivi in fase di realizzazione.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	■
Compreso nel NAF di	■
In aderenza al NAF di	■
Al confine con il Comune di	■

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■
Terziario	■
Produttivo	■
Salvaguardia urbana	■
Viabilità pubblica	■
Servizi pubblici	■
Ambiti extraurbani	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

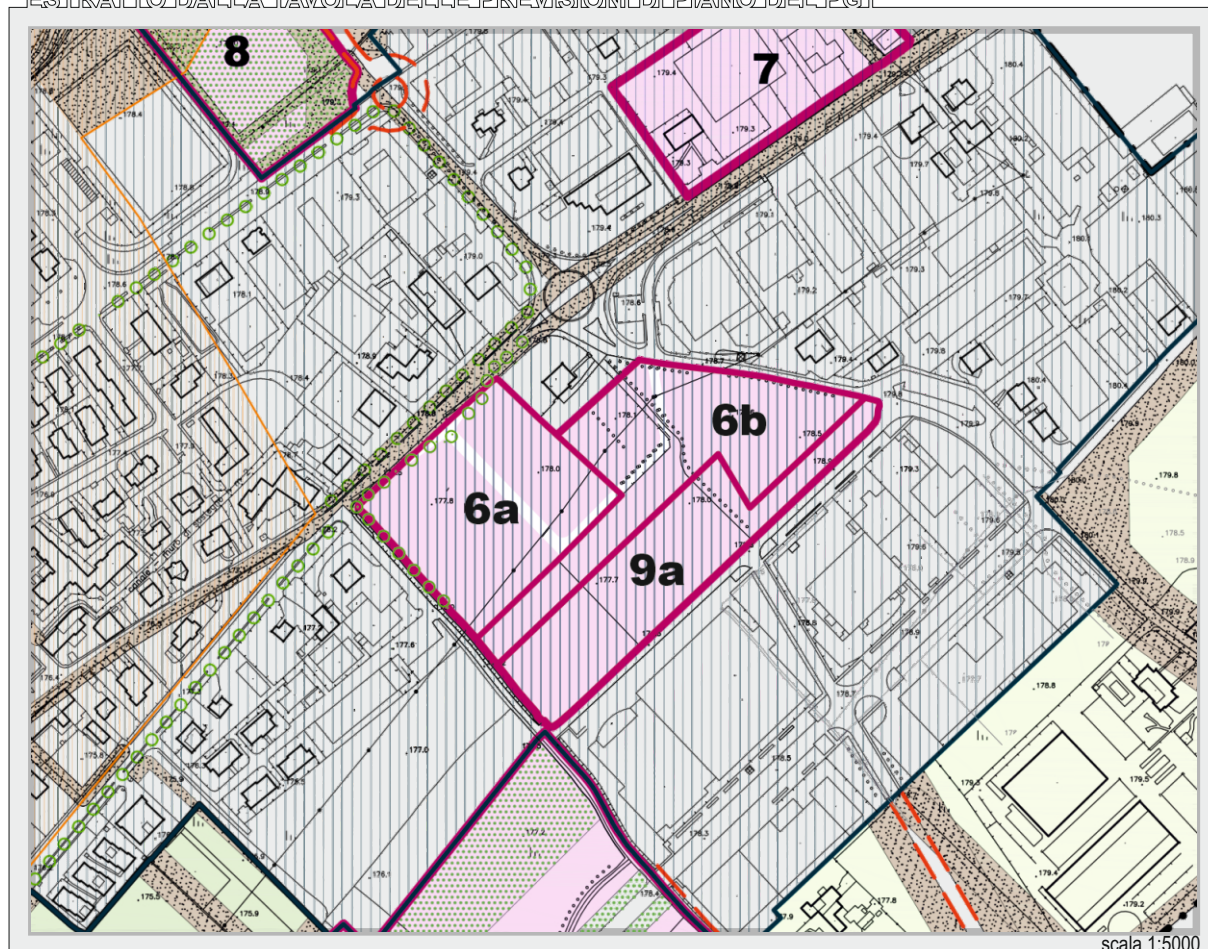
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

INTERFERENZE

Beni culturali	■	PIF	■	Rispetto cimiteriale	■
Bellezze individue	■	ATE	■	Allevamenti zootecnici	■
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR	■	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	■
Zone d'interesse archeologico	■	Rispetto captazione acque sorgive	■	Riduzione di superfici aziendali	■
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	■	Sistema dei canali irrigui	■

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



28.1 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici																				
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere															
				% mc; slp	mq slp								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)															
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	% b)	a.u.	I	II										
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	A	20	150 (3)	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	52,6	\	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di nianno	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,6	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Commerciale	studio professionale	3b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,6	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	ufficio complementare	3c	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,6	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	esercizio di vicinato	4a	A	100	150 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,6	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	100	600-1.500 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	52,6	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Produttivo	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	A	100	1500 (2) SV	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	52,6	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	autoservizi/esposizioni merceologiche	4e	A	100	1500 (2) SV	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	52,4	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	pubblico esercizio	4f	A	100	300 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	100	\	\	\	52,6	100	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Agricolo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- A Destinazioni ammesse
 NA Destinazioni non ammesse
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
 SDM Soglia dimensionale massima
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
 SV Superficie di vendita
 (1) Per ogni singola attività
 (2) Sul lotto
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

- PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività
 PdC: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento
 RRC Restauro e risanamento conservativo CDU Cambio di destinazione d'uso (con opere)
 RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione
 RU: Ristrutturazione urbanistica
 a): c) Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
 e): Esecuzione di opere convenzionate*:
 a.u.: Arredo urbano
 I: Opere di urbanizzazione primaria
 II: Opere di urbanizzazione secondaria
 * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
 f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:	<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale

28.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	1,00
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,40
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	9,00

28.3 Altre norme

1. E' obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto verso la strada pubblica.
2. La realizzazione del volume assegnato è subordinata all'esecuzione del verde di connessione di qualità e alla strada interna di collegamento nord-sud. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto così come quantificato al punto 28.1.

~~3- Si prescrivono le seguenti opere da concertare con la provincia:~~

~~1- prevedere l'accesso veicolare pedonale dalla viabilità comunale e non dalla SP116;~~

~~2- valutare la realizzazione di una nuova fermata del TPL posta in prossimità della rotatoria tra via Trento e via Campagnoli;~~

28.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	9.900,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	9.900,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	9.900,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

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

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	50,00	25,00	25,00		50,00	15,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	495.000,00	0,00	0,00
** €	0,00	0,00	0,00	495.000,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	495.000,00 €
totale:	495.000,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	95,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	50,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	52,63 %

(SP di qualità =) 52,63 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

28.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - ~~a) Acquisizione e cessione del verde di connessione e realizzazione dell'asse viabilistico nord-sud. Il costo dell'operazione è stimato in 450.000,00 € circa.~~

Per il 6a: realizzazione di opere di riqualificazione su via Trento, BSSP116;
realizzazione nuova fermata del BUS TPL.

Per il 6b: l'importo del contributo compensativo aggiuntivo dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica.
 - ~~b) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione dovuti.~~
- ~~2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.~~

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7

Subambito: /

Destinazione prevalente: riconversione in commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente alla riconversione residenziale. Il PGT conferma la riconversione ma con destinazione commerciale per meglio soddisfare la domanda di mercato. L'ambito presenta una forte conflittualità con il contesto urbano. Sono comunque previste le riconversioni delle attività produttive limitrofe ad eccezione dell'area posta ad ovest ancora di vocazione produttiva.

ESTENSIONE

15.351 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato nella parte est del tessuto consolidato, attestato lungo la S.P. 116, in continuità con ambiti residenziali e produttivi di riconversione.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	□	□	□
Terziario	□	□	□	■
Produttivo	□	■	■	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	□	□	□	□
Servizi pubblici	□	□	□	□
Ambiti extraurbani	□	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

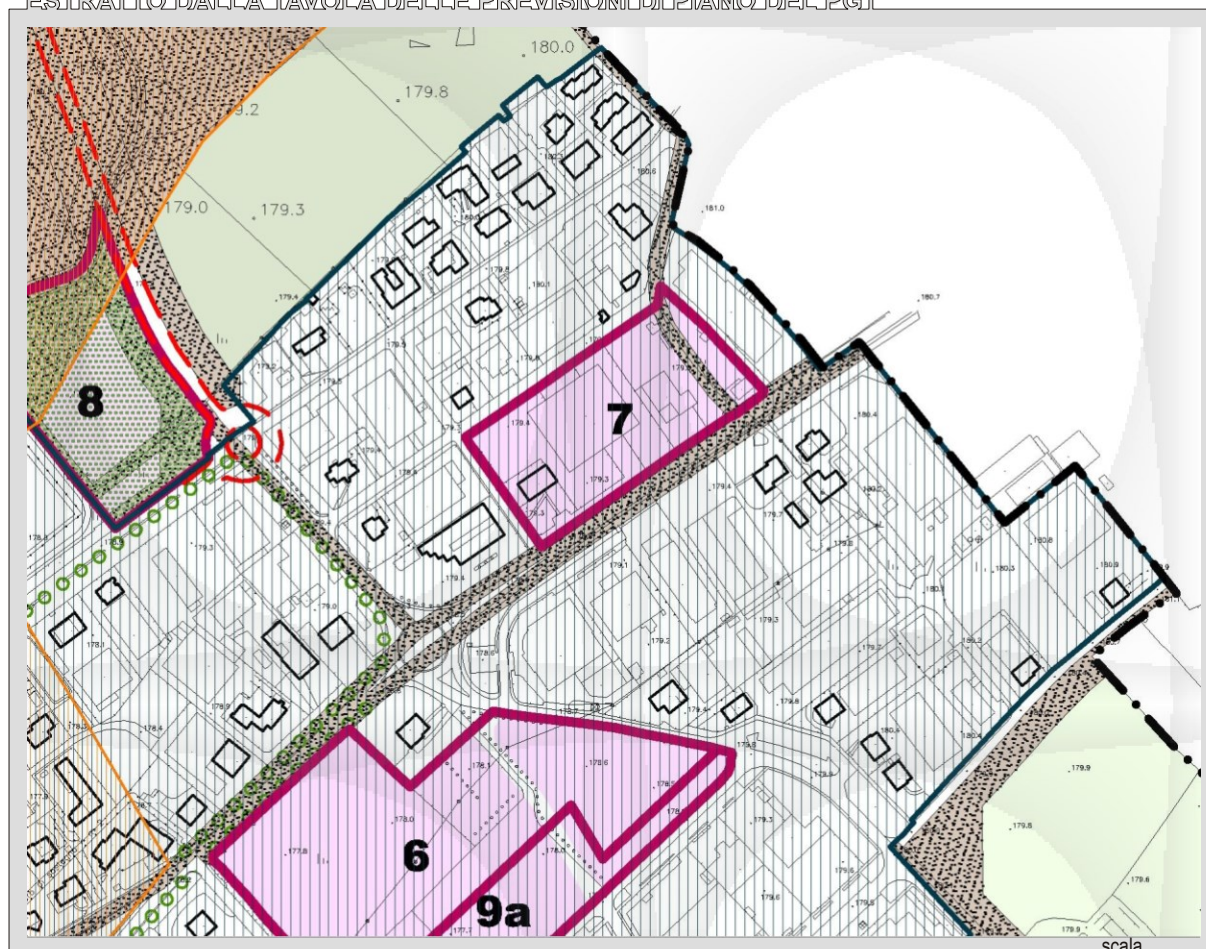
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

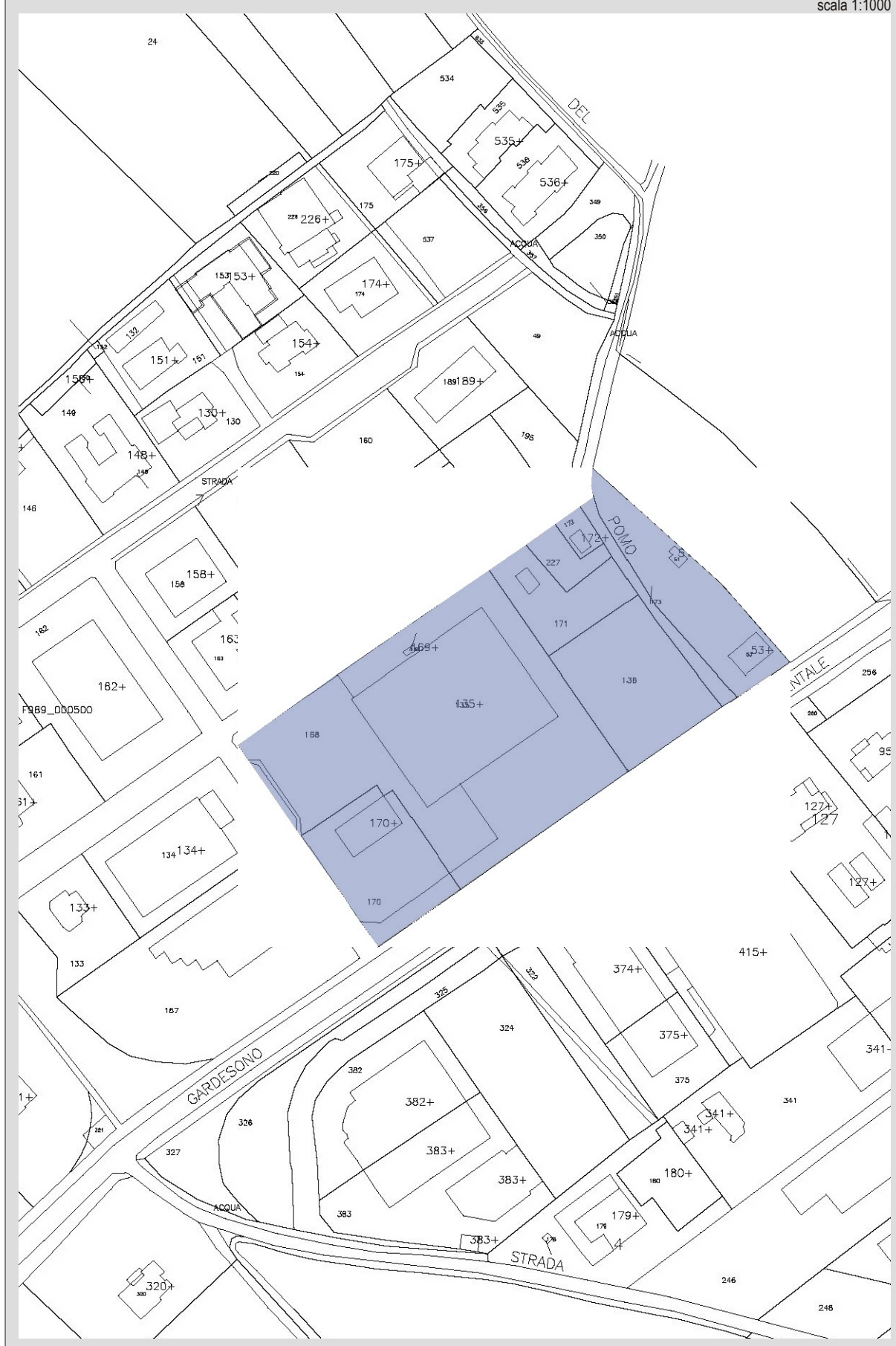
INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	■
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	□	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali,	□	Depuratori	□	Sistema dei canali irrigui	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala



29.1 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici													
			Ammissibilità	QM		SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
				% mc; slp			mq slp	f)							g)	a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
														mq/ab. % slp		% a)		mq/ab. % slp		% c)		% slp % d)		a.u.		I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	20	150 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	30	-	100	30	-	100	\	\	A	A	A	A
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	A
	studio professionale	3b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	A
	ufficio complementare	3c	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	100	150 (1) SV	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	100	600 (1) SV	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	150	50	\	150	100	\	\	A	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	A	100	1500 (2) SV	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	150	50	\	150	100	\	\	A	A	A	A
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	A	100	1500 (2) SV	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	150	50	\	\	\	\	\	A	A	A	A
	pubblico esercizio	4f	A	100	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	A	A
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	NA

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdC Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

A: Ampliamento

RRC Restauro e risanamento conservativo

CDU Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia

NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a); c) Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:



Giunta Comunale

Consiglio Comunale

29.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	P + 20%
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,50
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	9,00

29.3 Altre norme

1. Nel caso di attività produttive presenti alla data d'adozione delle presenti norme rientranti tra quelle contemplate all'articolo 17, comma 1bis, del DL 5 febbraio 1992, n. 22, si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
2. Si prescrive di prevedere adeguate barriere anti-rumore e filtri verdi come cortine alberate tra l'ambito in oggetto e l'area produttiva posta ad est.
3. **Si prescrivono le seguenti opere da concertare con la provincia:**
 - 1- **prevedere l'accesso veicolare-pedonale dalla viabilità comunale e non dalla SP116;**
 - 2- **realizzare il percorso pedonale in continuità con l'esistente fino all'accesso dell'AdT in oggetto.**

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8

Subambito: /

Destinazione prevalente: servizio pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

L'amministrazione si pone l'obiettivo di acquisire l'area per destinarla a servizio pubblico con vocazione sportiva e ricreativa (feste popolari e manifestazioni). La progettazione dovrà tener conto della normativa PAI.

ESTENSIONE

15.681 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito si sviluppa lungo via Don Orione della residenza in continuità con il complesso sportivo esistente.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



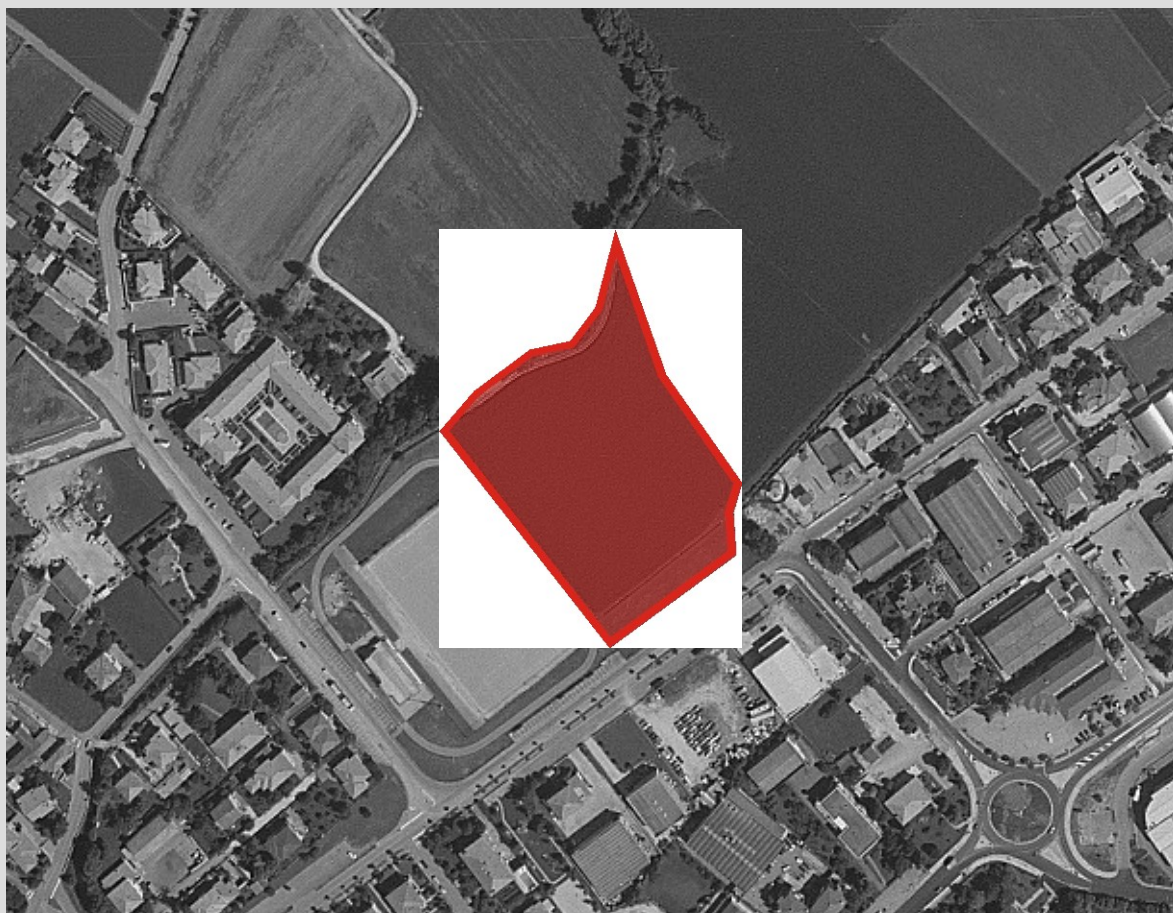
Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

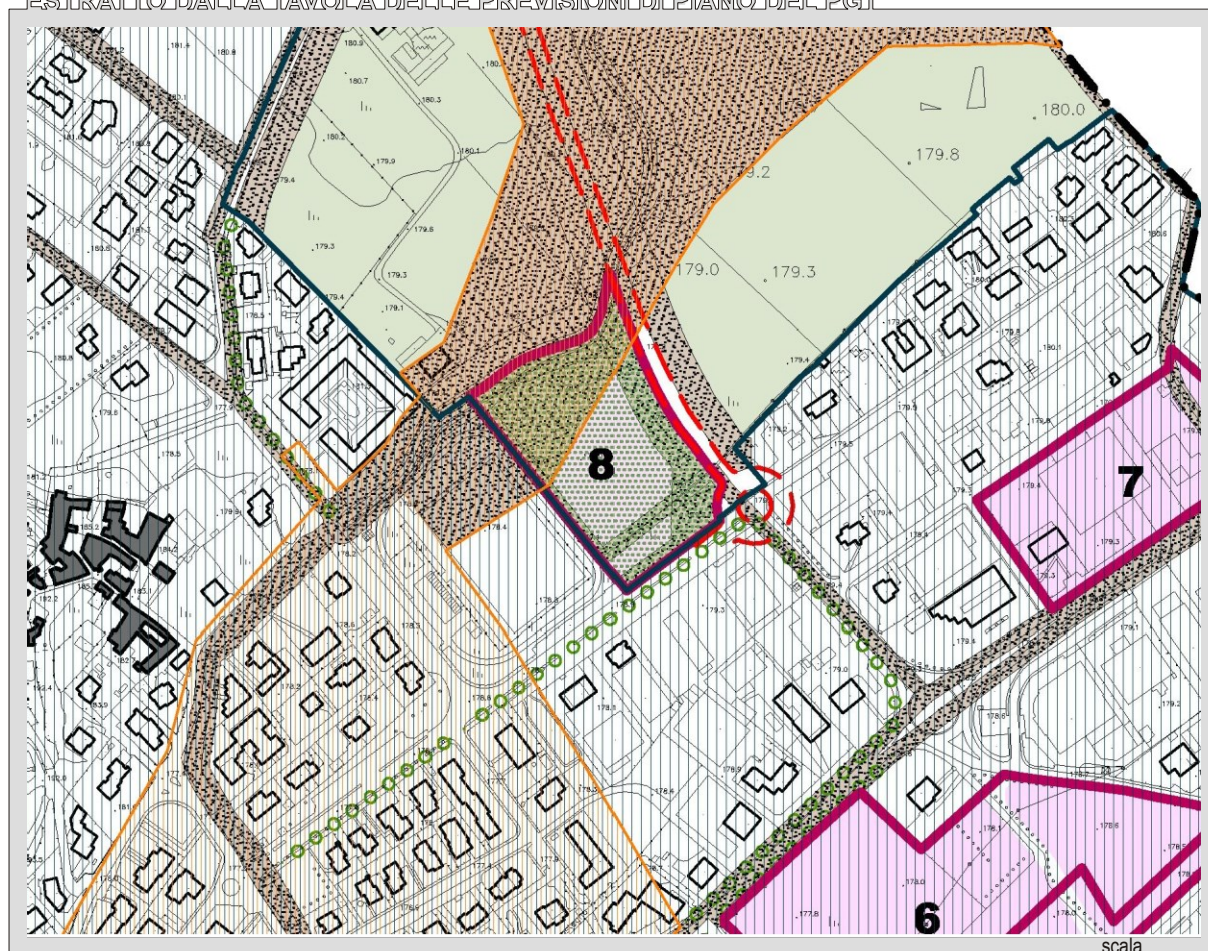
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

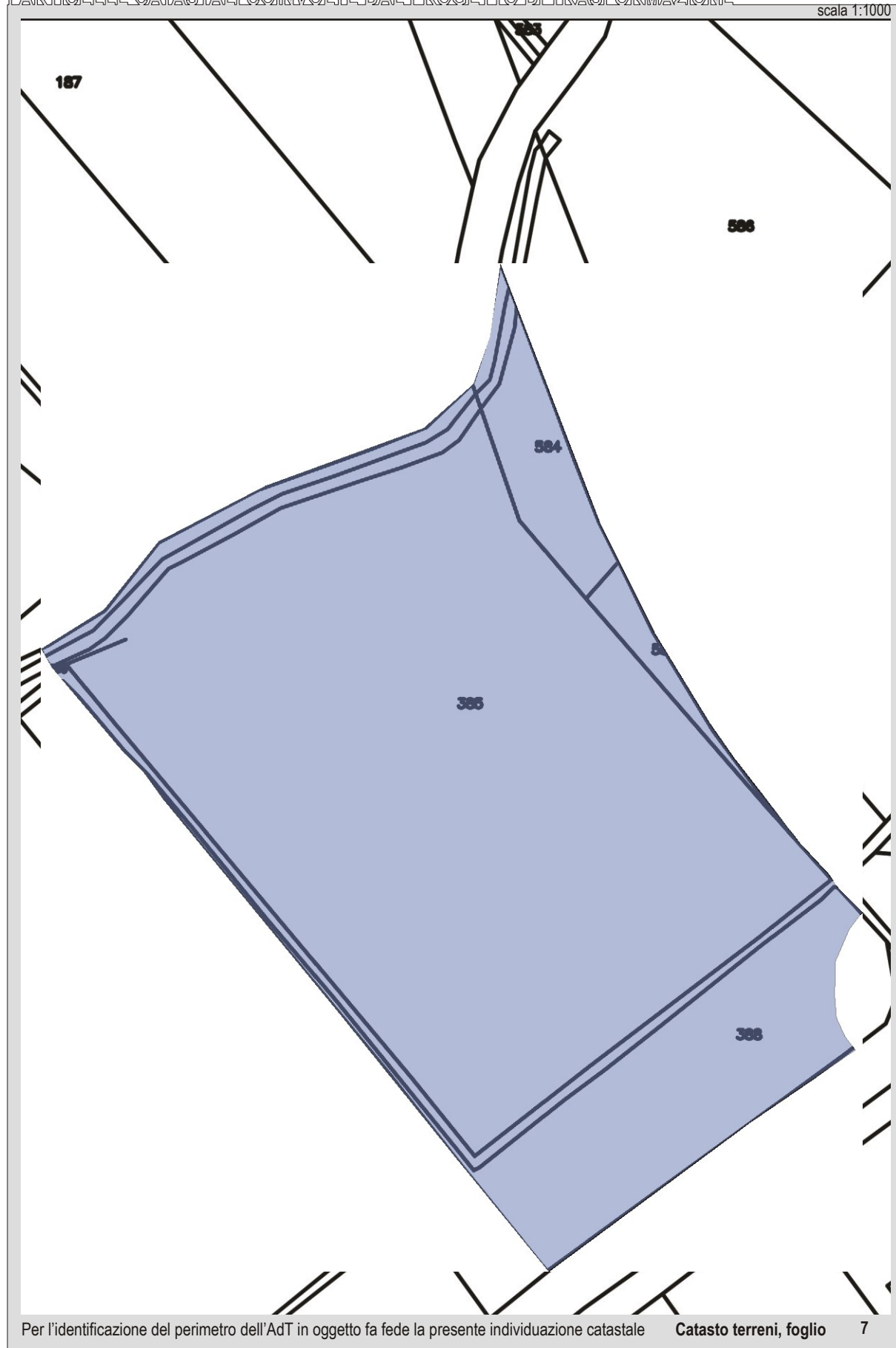
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
	4	<input checked="" type="checkbox"/>

INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali,	<input type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





30.1 Altre norme

1. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dal PdS del PGT.

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9

Subambito: 9a - 9b

Destinazione prevalente: produttivo

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato all'attività produttiva-artigianale in continuità con il comparto adiacente. L'ambito è suddiviso in due sub-ambiti 9a-9b autonomi che possono procedere indipendentemente attraverso lo strumento della U.M.I.. In carico ai due comparti si prevede la realizzazione dell'isola ecologica a scomputo dello standard di qualità dovuto.

ESTENSIONE

64.971 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato nella parte est del tessuto consolidato, in continuità con ambiti produttivi esistenti e in fase di realizzazione.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



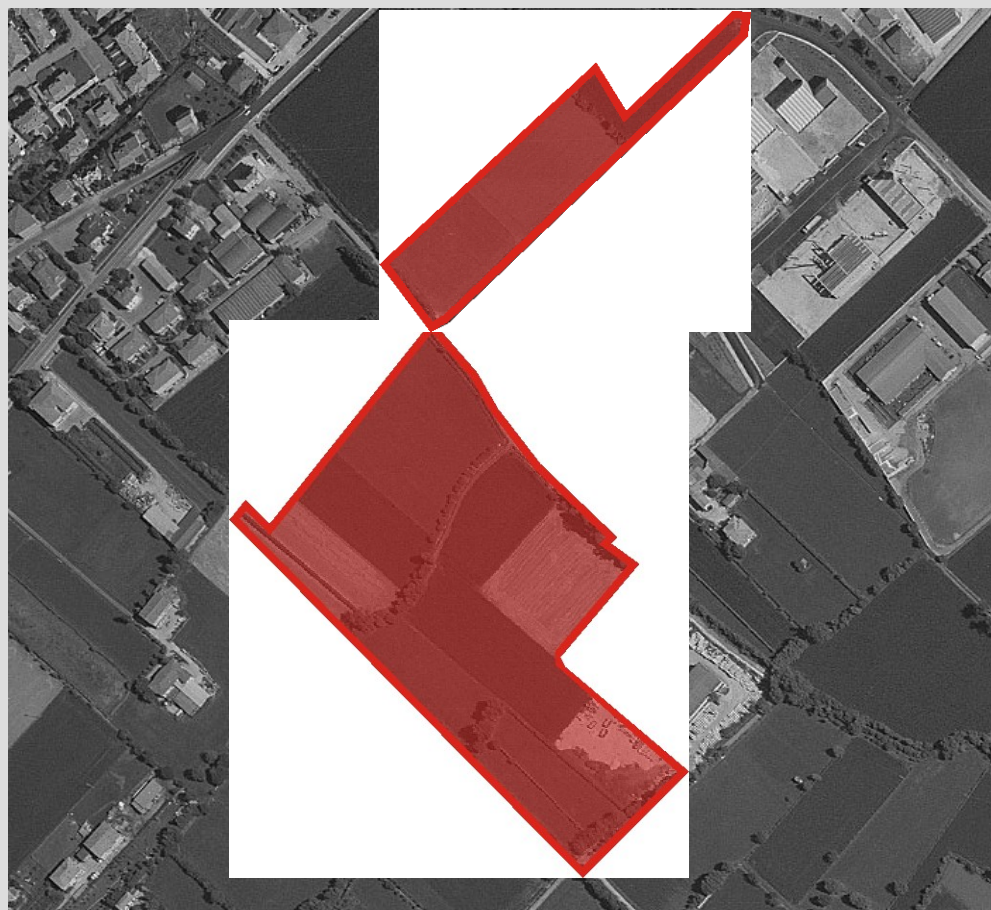
Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	■
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	□	□	■
Terziario	■	□	□
Produttivo	■	■	□
Salvaguardia urbana	□	□	□
Viabilità pubblica	□	□	□
Servizi pubblici	□	□	□
Ambiti extraurbani	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

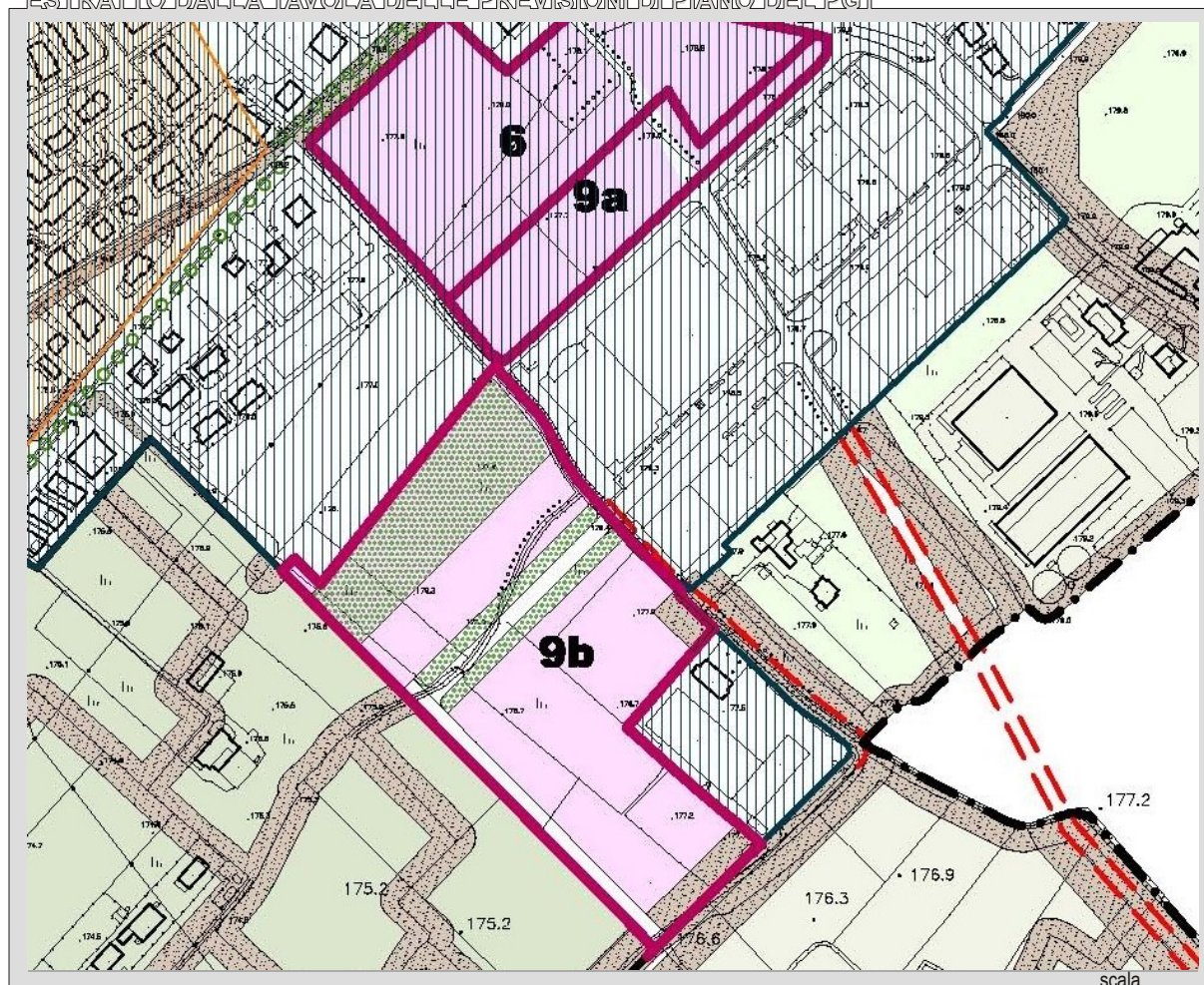
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

INTERFERENZE

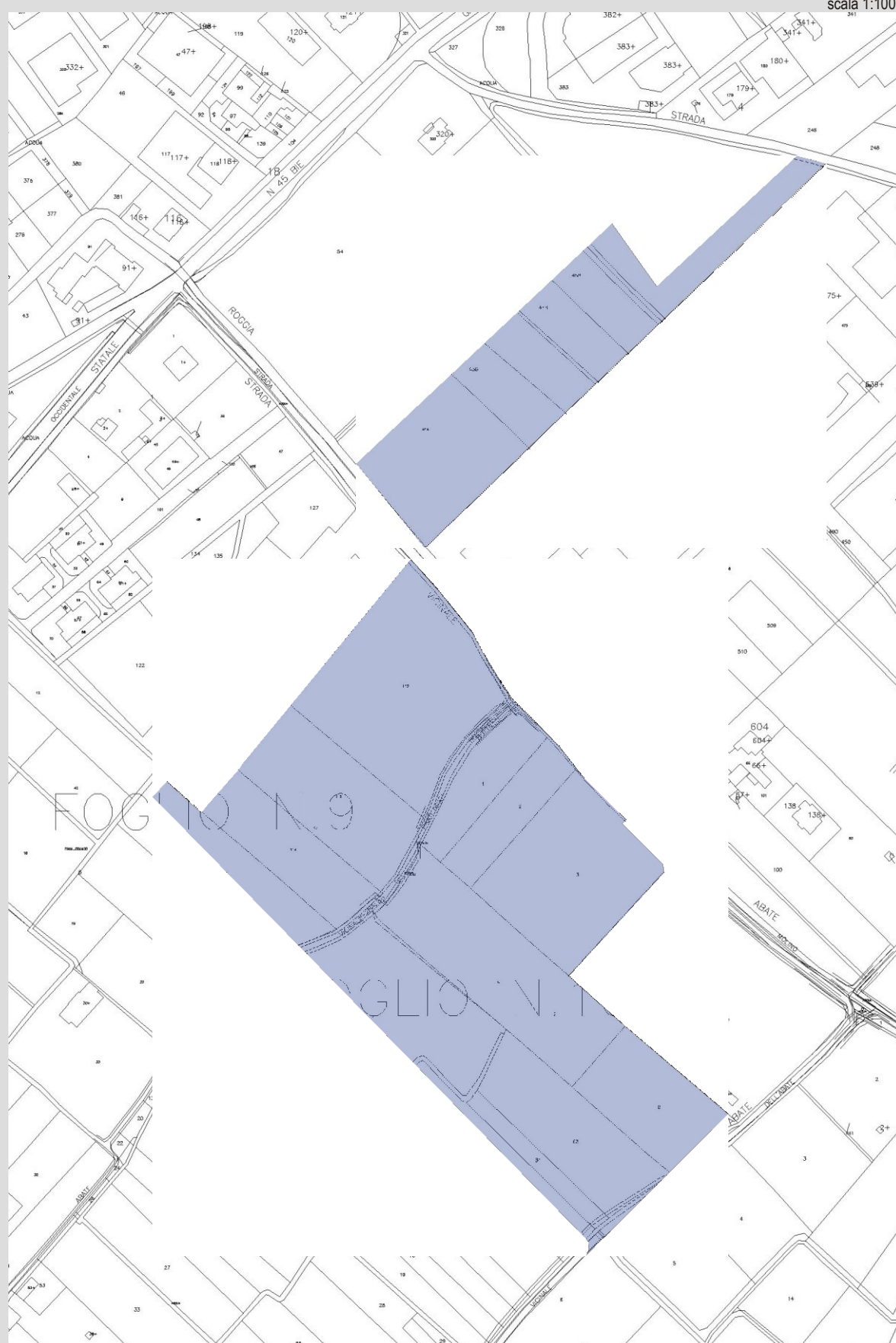
Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	□	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali,	□	Depuratori	□	Sistema dei canali irrigui	■

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:1000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio

7

31.1 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
				% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	di servizio	1d	A	\	120 (3)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	-	-	-	20	100	A	A	A
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	20	100	A	A	A
	studio professionale	3b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	20	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	20	100	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (4)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	\	\	20	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	600 (4)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	20	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	20	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	20	100	A	A	A
	deposito a cielo aperto	5e	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	20	100	A	A	A
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC Permisso di costruire, denuncia di inizio attività

PdC Permisso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRCRistrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c) Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria II:

Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:



Giunta Comunale

Consiglio Comunale

31.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	75
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,50
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	12,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	12,00

31.3 Altre norme

1. La realizzazione del volume assegnato è subordinata alla realizzazione dell'isola ecologica da reperire nel comparto 9a. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto così come quantificato al punto 31.1.

31.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	32.485,50 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	32.485,50 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	32.485,50

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

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

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	50,00	25,00	25,00		50,00	15,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	487.282,50	0,00
** €	0,00	0,00	0,00	0,00	487.282,50	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione): 487.282,50 €

totale: 487.282,50 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	75,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	15,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	20,00 %

(SP di qualità =) 20,00 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

31.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) acquisizione dell'area per l'isola ecologica e la conseguente realizzazione. Il costo dell'operazione è stimato in 487.290,00 € circa.
 - b) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.