



Regione Lombardia - Provincia di Brescia
COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE AL PGT
ai sensi della Legge regionale n.12/2005 e s.m. e i.

COMMITTENTE

Comune di Puegnago del Garda

Piazza Beato Don Giuseppe Baldo n. 1
25080 - Puegnago del Garda (BS)
P. IVA 00710640988
protocollo@pec.comune.puegnagodelgarda.bs.it

PROGETTISTI



ing. Francesco Rosa
via r.psaro, 41 - 25128 Brescia (BS)
via Siviano, 74/A - 25050 Monte Isola (BS)
cell. 347.0378160 tel. 030.396135
e-mail: rosafr@libero.it
P.I. 02719730984



ing. Alessandro Bertoletti
via Ceresigno, 19 - 25079 Vobarno (BS)

TAV.

A04PdR r00

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE

SCALA: /

aprile 2024

Emesso per ADOZIONE

Revisione: 00

INDICE

ART. 1.	FINALITÀ DELLE NORME	3
ART. 2.	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	3
ART. 3.	INTEGRAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO SECONDO IL PIANO DEI SERVIZI.....	3
ART. 4.	NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE AMBITI A E AR	3
ART. 5.	B1 – AMBITO RESIDENZIALE ESISTENTE INTENSIVO	16
ART. 6.	B2 – AMBITO RESIDENZIALE ESISTENTE ESTENSIVO	19
ART. 7.	B3 – AMBITO RESIDENZIALE INTERESSATO DA PIANI ATTUATIVI GIÀ CONVENZIONATI.....	22
ART. 8.	V - VERDE PRIVATO	24
ART. 9.	P - PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO.....	25
ART. 10.	D1 - AMBITO PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE CONSOLIDATO	26
ART. 11.	D2 – TURISTICO ALBERGHIERA ESISTENTE	29
ART. 12.	D3 - AMBITO COMMERCIALE	31
ART. 13.	AREE ESTRATTIVE DISMESSE.....	33
ART. 14.	ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ.....	33
ART. 15.	E1 – AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO	35
ART. 16.	E2 - AMBITO AGRICOLO DI VALENZA PAESISTICA	40
ART. 17.	E3 - AMBITO AGRICOLO DI MASSIMA TUTELA.....	45

DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 1. FINALITÀ DELLE NORME

1. Le presenti Norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (PdR), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

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

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e le relative tavole grafiche di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP) e delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico individuate e normate dal Piano dei Servizi (PdS).

ART. 3. INTEGRAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO SECONDO IL PIANO DEI SERVIZI

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

ART. 4. NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE AMBITI A E AR

4.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Le zone storiche (nuclei di antica formazione) sono classificate in ambito "AR" se al di fuori del centro abitato e in aree agricole (cascine storiche) e ambito "A" se interne al tessuto urbano consolidato.
2. Tutte le zone A e AR sono considerate "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.
3. È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi della Legge 1150/1942 esteso alle zone A e AR o parti di esse.
4. Nell'ambito AR sono individuati gli edifici rurali di valore storico-ambientale, e comprendono gli edifici e i nuclei rurali che vanno conservati e recuperati, secondo le categorie di intervento stabilite, per i quali la destinazione d'uso agricola è prevalente e confermata e per i quali valgono le norme di cui agli artt. 59 e 60 della LR 12/2005 e s. m. e i. come integrate dalle presenti per le aree/zone E1: la presente norma deve essere inserita nel Certificato di destinazione urbanistica. Sono comunque confermate le destinazioni d'uso esistenti.
5. Nell'ambito AR sono individuati, tra l'altro, edifici a carattere religioso (cappelle votive e santelle) per i quali la destinazione attuale è confermata e non è consentito il cambio di destinazione d'uso.
6. Nell'ambito AR gli interventi che prevedano mutamenti di destinazione d'uso diversa da quella agricola richiesti da soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 sono assoggettati a piano di recupero.
7. Nell'ambito della zona A e AR possono essere individuati gli immobili, anche ad iniziativa dei proprietari, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28, della citata L. 457/78.
8. Nelle aree storiche – zona A/AR gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:
 - a) Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico;

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

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

10. Le norme del presente articolo riguardanti gli ambiti AR sono prevalenti sulle destinazioni d'uso consentite per le singole categorie di intervento di cui al successivo punto 4.2 "Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A/AR".

11. In cartografia di Piano sono individuati puntuali incrementi volumetrici una tantum, pari a massimi **500 mc** con un simbolo grafico per "incremento volumetrico" e pari a massimi **2.000 mc** con due simboli grafici per "incremento volumetrico", da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di intervento diretto e finalizzati al recupero, mantenimento, ampliamento, nuova costruzione nonché chiusura e allineamento delle corti edilizie fermo restando il rispetto delle altezze medie di contesto e dei diritti di terzi (codice civile) ai fini delle distanze dai confini e fabbricati.

4.2 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A/AR

1. Criteri e prescrizioni generali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella zona A non sono ammessi:

- a)** la formazione di terrazzi mediante aperture nelle falde delle coperture, salvo per il recupero dei sottotetti;

- b)** l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, e di rivestimenti plastici;
- c)** le pavimentazioni in asfalto e in pietra con posa ad opus incertum;
- d)** la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione, climatizzazione o di dispersione dei fumi.

3. Interventi sugli spazi scoperti in zona A/AR

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

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

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

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

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

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

Sono vietati i frazionamenti delle corti.

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

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

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a)** la conferma dell'attuale destinazione a verde; per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria;
- b)** la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
- c)** le pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili devono essere conservate o eventualmente ripristinate;
- d)** le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private potranno essere in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è

- escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, e sconsigliato l'uso delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;
- e) le alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone vanno conservate e tutelate mentre per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale;
- f) i muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
- g) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di **2,00 m** e massima di **2,50 m** o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

4. Interventi per la realizzazione di posti macchina

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

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

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

5. Categorie di intervento

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

Gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della LR 12/05 sono ammessi previo piano di recupero e/o programma integrato d'intervento.

CATEGORIA	DEFINIZIONE	CATEGORIE ART. 27 LR 12/05	INTERVENTI AMMESSI
A1	EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO Edifici con vincolo puntuale (DLgs 42/2004) ovvero di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica ed emergenze storico-ambientali	a, b, c	MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO Salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari. (art. 27 LR12/05 – lett. a, b, c,) Recupero sottotetti: non ammessi

CATEGORIA	DEFINIZIONE	CATEGORIE ART. 27 LR 12/05	INTERVENTI AMMESSI
A2	EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO Edifici di valore storico-architettonico e specifico interesse ambientale (che mantengono la leggibilità di elementi e forme architettoniche originarie seppur di non elevato pregio artistico)	a, b, c, d (interna)	MANUTENZIONE, RISTRUTTURAZIONE INTERNA E RESTAURO ESTERNO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO Sono ammessi: interventi di ristrutturazione interna, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari. (art. 27 LR 12/05 – lett. a, b, c, d interna) Recupero sottotetti: non ammesso
A3	EDIFICI E ISOLATI SIGNIFICATIVI DEL TESSUTO STORICO Edifici e isolati che pur non appartenenti alle precedenti categorie costituiscono e definiscono le parti significative e caratteristiche del tessuto edilizio storico	a, b, c, d	MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ALL'INTERNO DELLA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA Sono ammessi: interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con i corpi di fabbrica contigui. (art. 27 LR 12/05 – lett. a, b, c, d) Recupero sottotetti: ammesso
A4	EDIFICI DEL TESSUTO STORICO PROFONDAMENTE TRASFORMATI Edifici che contribuiscono al valore d'insieme ma che hanno subito profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche	a, b, c, d, f	MANUTENZIONE E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, E CON PIANO DI RECUPERO CON MODIFICHE DELLA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA Sono ammessi: interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con i corpi di fabbrica contigui, e mediante piano di recupero modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante. (art. 27 LR 12/05 – lett. a, b, c, d, f) Recupero sottotetti: ammesso
A5	EDIFICI DI SCARSO VALORE E INTERESSE Superfetazioni	a, b, c, d, f	MANUTENZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON PIANO DI RECUPERO Manutenzione ordinaria, straordinaria o demolizione totale. È consentito il recupero volumetrico mediante piano di recupero e/o permesso di costruire convenzionato. (art. 27 LR 12/05 – lett. a)

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

4.3 Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico

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

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

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

1. Destinazioni d'uso

Gli edifici appartenenti alla categoria A1 sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per la residenza di famiglie importanti e sono caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

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

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

2. Modalità d'intervento

Per gli edifici della categoria A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico. È richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno prevedere

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
 - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini,
 - orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
 - solai a volte in muratura;

- solai in legno;
- scale;
- tetto con ripristino del manto di copertura originale;

d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;

e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

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

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

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

4.4 Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico

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

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

1. Destinazioni d'uso

Per gli edifici della categoria A2 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché –compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

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

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

2. Modalità di intervento

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

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- a)** interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

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

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

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

Per gli edifici della categoria A2 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti. È ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge. Sono inoltre ammessi:

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

e) l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

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

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

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

4.5 Categoria A3 – Edifici e isolati significativi del tessuto storico

Appartengono alla categoria A3 gli edifici e isolati significativi del tessuto storico, di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nella categoria A3 anche gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale. Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

1. Destinazioni d'uso

Per gli edifici della categoria A3 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

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

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

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

2. Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme. Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con Piano Particolareggiato e/o Programma Integrato d'Intervento o con Piano di Recupero, di cui alla L. 457/78 possono essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

4.6 Categorie A4 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati

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

1. Destinazioni d'uso

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

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

- a) le sedi di comunità e associazioni culturali;
- b) i servizi sociali pubblici e privati;
- c) le attività ricettive e ricreative;
- d) la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;

- e) gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale;
- f) l'artigianato di servizio, purché non molesto, come definito dalle presenti norme.

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

2. Modalità di intervento

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

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

Inoltre sono ammessi:

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

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

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

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

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

Gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della LR 12/05 e l'utilizzo della volumetria premiale, sono ammessi previo piano di recupero e/o programma integrato d'intervento.

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

4.7 Categoria A5 – Edifici di scarso valore ed interesse

Appartengono alla categoria A5 gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con rilevanti interessi pubblici o generali. Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi, ecc.) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

1. Destinazioni d'uso

Possono essere mantenute solo le destinazioni d'uso attuali. Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

2. Modalità d'intervento

Per tali edifici si prescrive la demolizione totale senza ricostruzione.

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

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

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

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

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

ART. 5. B1 – AMBITO RESIDENZIALE ESISTENTE INTENSIVO

5.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo, il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale intensivo consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.
2. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione alle "Aree di Decollo".

5.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	0,90
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	0,30
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	40
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL (Preesistente da 0 a 500 mc)	%	20
	SL (Preesistente superiore a 500 mc)	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.
2. È vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.
3. In deroga agli indici indicati nel presente comma è riconosciuta una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico e quella preesistente fino ad un massimo di **100 mc** per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti. Si richiamano espressamente i disposti di cui alla LR 4/2012.

5.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal Piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **2** è consentita la realizzazione di una potenzialità edificatoria, aggiuntiva alle preesistenze e da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato, pari a **240,00 mq** da realizzarsi su due piani in ampliamento all'edificio esistente
3. Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **3** è consentita la realizzazione di una potenzialità edificatoria, aggiuntiva alle preesistenze e da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato, pari a **300,00 mc**

4. Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **9**, identificato catastalmente al mapp. n. 1164 fg.9, si ammette la possibilità di ridurre la distanza dal parcheggio pubblico di via Nazionale, fino ad un massimo di **ml. 3,00**.

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

6.

	ST SUP. TERRIT. (MQ)	RIQUALIFICAZIONE COMPARTO URBANISTICO ESISTENTE	EDIFICABILITÀ MASSIMA	OBIETTIVO MINIMO	ABITANTI EQUIVALENTI
P.A. 4 (ambito residenziale esistente (intensivo) B1, via Nazionale, Raffa)	2.432,48	SI	2.189 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	14
P.A. 6 - P.I.I (Località Palude) (ambito residenziale B1 con attività commerciali)	4.867	SI	3.029,5 mc	Valgono i parametri di cui al progetto di PII presentato ed in corso di approvazione	-
P.A. 8 (Località Riello) (ambito residenziale B1 in attuazione (1320 mc) oltre verde e parch. pubblico S2/S4, via Atleti Azzurri d'Italia, Mura)	3.980	SI	300 mc da realizzarsi nel P.A.8 oltre a 1.400 mc da ricavare nell'ambito P.A.7	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi da ricavare nell'ambito P.A.7	3 da insediare nel P.A.8 e 14 da insediare nell'ambito P.A.7

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

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

5.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC (*)	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
		% Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
											mq/lab.	% SL	% a)	mq/lab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II		
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	50	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	50	150 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	100	1.500 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio (2)	4f	A	30	200 SDS es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	30	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

SDS: soglia di somministrazione

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Riconoscimento degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(*) Gli interventi di nuova costruzione, fino ad un massimo complessivo di 250,00 mq di superficie lorda, potranno essere attuati con PdC o SCIA in sostituzione del PdC; non è previsto il reperimento degli standard indotti.

(2) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

ART. 6. B2 – AMBITO RESIDENZIALE ESISTENTE ESTENSIVO

6.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo, il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale estensivo consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.
2. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione alle "Aree di Decollo".

6.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	0,60
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	0,20
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	40
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL (Preesistente da 0 a 500 mc)	%	20
	SL (Preesistente superiore a 500 mc)	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.
2. È vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.
3. In deroga agli indici indicati nel presente comma è riconosciuta una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico e quella preesistente fino ad un massimo di **100 mc** per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti. Si richiamano espressamente i disposti di cui alla LR 4/2012.

6.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal Piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2.

	ST SUP. TERRIT. (MQ)	RIQUALIFICAZIONE COMPARTO URBANISTICO ESISTENTE	EDIFICABILITÀ MASSIMA	OBIETTIVO MINIMO	ABITANTI EQUIVALENTI
P.A. 3 a (ambito residenziale esistente (intensivo) B2, via Verdi, Raffa)	6.270,24	SI	3.762,14 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	18
P.A. 3 b (ambito residenziale esistente (intensivo) B2, via Verdi, Raffa)	834	SI	800 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	4

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

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

6.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC (*)	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
											% Vo SL		mg/lab.		% SL		% a)		% SL		% d)		e)
		% Vo SL	mq SL								mg/lab.	% SL	mg/lab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II			
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	50	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	50	150 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	100	1.500 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio (2)	4f	A	30	200 SDS es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	30	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

SDS: soglia di somministrazione

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Riconoscimento degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(*) Gli interventi di nuova costruzione, fino ad un massimo complessivo di 250,00 mq di superficie lorda, potranno essere attuati con PdC o SCIA in sostituzione del PdC; non è previsto il reperimento degli standard indotti.

(2) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

ART. 7. B3 – AMBITO RESIDENZIALE INTERESSATO DA PIANI ATTUATIVI GIÀ CONVENZIONATI

7.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.
4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
5. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione alle "Aree di Decollo".

7.2 Indici da applicarsi in caso di variante al PA

Volume	IT	mc/mq	(secondo convenzione stipulata)
	IF	mc/mq	(secondo convenzione stipulata)
	Volume predefinito	mc	(secondo convenzione stipulata)
SL	IT	mq/mq	(secondo convenzione stipulata)
	IF	mq/mq	(secondo convenzione stipulata)
	Superficie lorda predefinita	mq	(secondo convenzione stipulata)
SCOP	IC	% ST	(secondo convenzione stipulata)
		% SF	(secondo convenzione stipulata)
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	(secondo convenzione stipulata)
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	(secondo convenzione stipulata)
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	(secondo convenzione stipulata)
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	(secondo convenzione stipulata)
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	(secondo convenzione stipulata)
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

1. Per tutti i piani attuativi scaduti alla data di adozione delle presenti norme che non avessero ancora assolto a cessioni e collaudi delle opere pubbliche o di interesse pubblico sono ammesse esclusivamente, fino a tale adempimento, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. In deroga ai parametri indicati nei singoli Piani Attuativi convenzionati è riconosciuta una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico e quella preesistente fino ad un massimo di **100 mc** per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti. Si richiamano espressamente i disposti di cui alla LR 4/2012.

7.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

1. Valgono i contenuti definiti in convenzione urbanistica o dal procedimento d'approvazione (in assenza di convenzionamento).

2. Nei casi di cui il piano attuativo sia scaduto si applicano i contenuti di cui alla seguente tabella.

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC (*)	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
		%Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
											mq/ab.	%SL	%a)	mq/ab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II		
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdC	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	50	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	50	150 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	100	1.500 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio (2)	4f	A	30	200 SDS es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	30	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

SDS: soglia di somministrazione

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(*) Gli interventi di nuova costruzione, fino ad un massimo complessivo di 250,00 mq di superficie lorda, potranno essere attuati con PdC o SCIA in sostituzione del PdC; non è previsto il reperimento degli standard indotti.

(2) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

ART. 8. V - VERDE PRIVATO

8.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Con il Verde privato il Piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.

2. Sono consentiti lavori e opere necessarie e pertinenti alla conduzione delle colture ed alla manutenzione dell'impianto arboreo, finalizzati al miglioramento delle essenze ed all'aspetto generale del verde.

3. Lo spazio a giardino va mantenuto nella sua integrità e gli interventi per eventuali pavimentazioni vanno ridotti al minimo indispensabile per passi carrai, vialetti e aree di soggiorno all'aperto. E' ammesso l'utilizzo dell'area, nella misura strettamente necessaria, a parcheggio a cielo libero. Sono ammesse autorimesse pertinenziali interrato nella misura massima stabilita dalla L 122/89, pari a **1,00 mq** ogni **10,00 mc** di volume urbanistico edificato, purché venga rispettato il rapporto di permeabilità del **30%**. La copertura delle autorimesse interrato deve, in ogni caso, essere ricoperta con uno strato di terreno vegetale inerbito e opportunamente raccordato con il terreno adiacente all'autorimessa. Le rampe di accesso ed i corselli devono essere coperti, nel limite del possibile, con strutture fisse e soprastante strato di terreno vegetale inerbito. Nel caso i corselli non fossero – in tutto o in parte – coperti, si devono porre in opera leggere strutture metalliche e/o lignee a sostegno di vegetazione rampicante. E' vietata la costruzione di autorimesse fuori terra in edifici autonomi e indipendenti dall'edificio esistente, anche se nei limiti stabiliti dalla Legge 122/89.

4. È ammessa la realizzazione di piscine scoperte, con dimensione massima di **50 mq**, solo su lotti di pertinenza di edifici residenziali e nel limite di un intervento per ogni lotto edificato.

5. Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di incremento una tantum del **20%** della SL esistente, con limite massimo di **50 mq** per ogni edificio, ed un'altezza massima del fronte di **7,00 m**, un'altezza dell'edificio di **9,30 m** e un'altezza urbanistica di **3,00 m**; i volumi interrati non strettamente riconducibili ad autorimesse pertinenziali di cui alla L 122/89 posti in aderenza al fabbricato esistente sono ammessi con altezza interna minore o uguale a **2,50 m** e nel limite del **10%** della SC.

6. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

ART. 9. P - PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO

9.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Con i Parcheggi privati in progetto il Piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate. Gli ambiti si qualificano come spazi a servizio di distretti edilizi consolidati e pertinenziali ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale, produttiva, commerciale, ecc...
2. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.
3. Sono consentiti lavori e opere necessarie e pertinenti alla manutenzione della pavimentazione e relative a opere di raccolta delle acque.
4. Lo spazio va mantenuto nella sua integrità e gli interventi per eventuali pavimentazioni vanno ridotti al minimo indispensabile per passi carrai, vialetti e aree di soggiorno all'aperto. È ammesso l'utilizzo dell'area, nella misura strettamente necessaria, a parcheggio a cielo libero. Sono ammesse autorimesse pertinenziali interrato nella misura massima stabilita dalla L 122/89, pari a **1,00 mq** ogni **10,00 mc** di volume urbanistico edificato, purché venga rispettato il rapporto di permeabilità del **30%**. La copertura delle autorimesse interrato deve, in ogni caso, essere ricoperta con uno strato di terreno vegetale inerbito e opportunamente raccordato con il terreno adiacente all'autorimessa. Le rampe di accesso ed i corselli devono essere coperti, nel limite del possibile, con strutture fisse e soprastante strato di terreno vegetale inerbito. Nel caso i corselli non fossero – in tutto o in parte – coperti, si devono porre in opera leggere strutture metalliche e/o lignee a sostegno di vegetazione rampicante. È vietata la costruzione di autorimesse fuori terra in edifici autonomi e indipendenti dall'eventuale edificio esistente, anche se nei limiti stabiliti dalla Legge 122/89.
5. Per le recinzioni degli spazi destinati a parcheggi privati si applicano i disposti previsti per l'ambito urbanistico di cui gli stessi sono pertinenza.
6. Ogni intervento dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

ART. 10. D1 - AMBITO PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE CONSOLIDATO

10.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.
3. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
4. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione alle "Aree di Decollo".

10.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	1,00
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	50
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	100
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	10
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	10,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	13,34
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

1. I parametri relativi alle altezze – ad eccezione di quella urbanistica – sono derogabili solo ed esclusivamente in caso di particolari esigenze legate al ciclo produttivo, da dettagliare adeguatamente attraverso la documentazione tecnica di progetto. In caso di deroga a detti parametri, i valori proposti dai singoli progetti sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
2. In deroga ai disposti generali di cui all'articolo 5, comma 2, delle NTA del PGT, è ammessa la riduzione del rapporto di superficie permeabile in relazione a puntuali necessità connesse a tipologie specifiche di lavorazione, previa garanzia del rispetto del principio di invarianza idraulica.

10.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal Piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **4**, in deroga ai disposti di cui al successivo comma è consentita la riconversione delle volumetrie esistenti in "1a - residenza extra agricola"; la riconversione potrà essere attuata mediante permesso di costruire convenzionato.

3. Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **7** è consentita la realizzazione di una potenzialità edificatoria, aggiuntiva alle preesistenze e da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato, pari a **800,00 mq**. Al fine di riqualificare il fabbricato esistente viene ammesso il sopralzo massimo di un piano. Si prescrive che il percorso pedonale di futura realizzazione sia realizzato in prossimità del muro storico esistente.

4. Comparto speciale Santa Chiara

Per l'area D1 di via Nazionale denominata "Borgo Santa Chiara" si confermano le prescrizioni previste nella convenzione urbanistica vigente.

Ottemperati gli obblighi convenzionali per il comparto suddetto si applicheranno le norme del presente articolo.

Nel comparto non sono ammesse nuove destinazioni residenziali, salvo le residenze di servizio, e nuove destinazioni d'uso artigianali e terziarie sono assoggettate al reperimento dei servizi nella misura minima stabilita. È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione parziale o totale da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

10.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A (*)	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
											a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
		%VoSL	mqSL								mq/lab.	%SL	%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II		
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza di servizio	1d	A	20	120 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	A	P	\	PdC	PdC	(1)	PA	\	\	\	30	\	100	\	\	\	\	\	A	A	NA
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	150 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	50	150 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	100	1.500 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	NA
	Commercio all'ingrosso	5e	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	50	100	\	50	100	\	\	A	A	NA
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per attività) con SL ≥ 500 mq

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(*) In caso di ampliamento, per una quota massima di SL pari a 100,00 mq, è prevista l'attuazione tramite "PdC" o "SCIA in sostituzione del PdC",

ART. 11. D2 – TURISTICO ALBERGHIERA ESISTENTE

11.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente turistico-alberghiere delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.
2. Fatta salva la necessità di specifico progetto di mitigazione, compensazione ecologica ed inserimento eco paesaggistico, ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della REC e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
3. La progettazione esecutiva di strutture ricettive dovrà recepire le migliori tecniche costruttive disponibili (BAT) per la prevenzione della “malattia dei legionari”.
4. Gli indici prescritti a seguire potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle NTA di Piano alle “Aree di Decollo”.

11.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	0,75
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	0,25
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	40
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL (Preesistente da 0 a 500 mc)	%	20
	SL (Preesistente superiore a 500 mc)	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

11.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal Piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **5** è consentita la riconversione di una potenzialità edificatoria complessiva, da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato, pari a **2.000,00 mq**. La capacità edificatoria assentita dovrà essere funzionale alla realizzazione di attività commerciali quali “4a - esercizi di vicinato” e “4b – media distribuzione di vendita” per una soglia dimensionale massima pari a **1.500 mq** di vendita; è altresì ammessa la realizzazione di magazzini a servizio dell'attività commerciale.

11.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici													
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A (*)	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere							
		%VoSL	mqSL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)							
											mq/lab.	%SL	%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II			
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Residenza di servizio	1d	A	10	120 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	A	P	\	PdC	PdC	(1)	PA	\	\	\	30	\	100	\	\	\	\	\	A	A	NA	
Turistico	Albergo	2a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	100	\	100	100	100	100	100	A	A	NA
	Residenza turistico-alberghiera	2b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	100	\	100	100	100	100	100	A	A	NA
	Condhotel	2c	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	100	\	100	100	100	100	100	A	A	NA
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	150 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	100	A	A	NA
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	150 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	100	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	A	30	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	150	100	100	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per attività) con SL ≥ 500 mq

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(*) In caso di ampliamento, per una quota massima di SL pari a 100,00 mq, è prevista l'attuazione tramite "PdC" o "SCIA in sostituzione del PdC",

ART. 12. D3 - AMBITO COMMERCIALE

12.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente commerciali e/o direzionali delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti urbanisticamente consoni al sistema di contesto.
2. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.
3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione alle "Aree di Decollo".

12.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	0,40
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	40
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 - corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

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

12.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A (*)	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
		%VoSL	mqSL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
											mq/lab.	%SL	%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II		
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Residenza di servizio	1d	A	30	150 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	\	\	NA	NA	NA
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	50	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
	Studio professionale	3b	A	50	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	30	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	80	150 SV es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	A	100	1500 SV es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	25	100	A	A	A
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	A	100	1500 SV es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	25	100	A	A	A
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	A	100	1500 SV lo	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	25	100	A	A	A
	Pubblico esercizio	4f	A	20	400 SDS es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	25	100	A	A	A
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Artigianato di servizio	5b	A	30	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PdCc	\	20	100	\	20	100	25	100	A	A	A
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A: destinazioni ammesse
 NA: destinazioni non ammesse
 QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
 SDM: soglia dimensionale massima
 SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
 SDS: soglia di somministrazione
 P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
 at: per ogni singola attività
 lo: sul lotto
 al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
 es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
 RRC: restauro e risanamento conservativo
 RE: ristrutturazione edilizia
 RU: ristrutturazione urbanistica
 A: ampliamento
 CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
 NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
 PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
 PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
 a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
 b): quota massima monetizzabile
 c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
 d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
 e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità
 a.u.: arredo urbano
 I: opere di urbanizzazione primaria
 II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(*) In caso di ampliamento, per una quota massima di SL pari a 100,00 mq, è prevista l'attuazione tramite "PdC" o "SCIA in sostituzione del PdC",

ART. 13. AREE ESTRATTIVE DISMESSE

13.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

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

ART. 14. ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

14.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. b), e comma 2 della LR 2 febbraio 2010, n. 6, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.

14.2 Norme particolari per i distributori di carburante: piano di localizzazione

1. La destinazione d'uso "4g – Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale, fatte salve le aree indicate al successivo comma 4. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.

2. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità:

- a) alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- b) alle prescrizioni fiscali;
- c) alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale;
- d) alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici;
- e) ai provvedimenti di cui all'art. 83 della LR 02/10;
- f) al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della LR 02/10;
- g) agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della LR 02/10;
- h) alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal RR 24 aprile 2006, n.7.

Contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.

Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno **5 KW** o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.

3. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non potrà superare i **600**

mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel **50%** del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni è subordinato a permesso di costruire convenzionato e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso. Si sottolinea che tra gli autonomi servizi all'auto ed all'automobilista vengono ricompresi gli impianti di autolavaggio; per gli autolavaggi ricompresi nel centro abitato saranno vietati gli impianti self service aperti 24 ore su 24.

4. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione, ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei a rilevanza ambientale e paesistica; verde urbano privato, aree agricole di interesse ambientale e paesistico, aree di salvaguardia; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal Regolamento Regionale 24 aprile 2006, n. 7 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e s. m. e i. e dal Codice della Strada.

5. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della Strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 4 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.

6. Fino al raggiungimento del numero minimo di impianti di cui al capo IV, articoli 89 e 90, della LR 06/10, rispettivamente sulla rete autostradale e, distintamente in ciascun bacino di utenza, sulla rete ordinaria, per le nuove aperture di impianti di distribuzione carburanti, è fatto obbligo di dotarsi del prodotto metano. I nuovi impianti con più prodotti petroliferi non possono essere messi in esercizio se non assicurano fin da subito l'erogazione del prodotto metano.

7. Parametri edilizi:

RC: **20%** della superficie del lotto.

Distanza dai confini: non inferiore a **5,00 m**.

Distanza da altri edifici: non inferiore a **10,00 m**.

(ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti.)

8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato. È vietata l'installazione di impianti di autolavaggio autonomi dagli impianti di distribuzione carburante.

9. Le potenzialità edificatorie verranno assentite con specifico titolo abilitativo secondo le disposizioni legislative in materia.

ART. 15. E1 – AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO

15.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

- 1.** Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da modesto valore paesistico.
- 2.** Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 59; 60; 61 e 62 della LR n.12 dell'11 marzo 2005 e ss. mm. e ii.
- 3.** Il PGT si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 4.** Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del Dlgs 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le modalità previste dall'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
- 5.** Al fine del computo dei volumi e delle superfici realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in altri comuni contermini. Su tutte le aree computate (applicando gli indici del presente articolo) ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
- 6.** Al fine dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme, possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici, le aree ricadenti in ambiti di tutela, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, ecc. Queste zone pur concorrendo alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela, di vincolo e di inedificabilità quando prescritta.
Ai fini dell'attività agricola è possibile vincolare tutti i terreni presenti nel fascicolo aziendale come previsto dall'articolo 59 della LR 12/05.
- 7.** Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 8.** La costruzione di nuovi edifici residenziali, nel rispetto di quanto indicato al 1° comma dell'art. 59 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sarà ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 9.** Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio, è pertanto vietata la realizzazione dell'abitazione non in prossimità alle strutture edilizie aziendali.
- 10.** Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

15.2 Indici

		Destinazioni	1b	1c (r.) (aa dism.)	5a (p)	5a (a)	6a
Volume	IT	mc/mq					
	IF	mc/mq	0,03	Punto 1			
	Volume predefinito	mc					
SL	IT	mq/mq					
	IF	mq/mq					
	Superficie lorda predefinita	mq			P	P	
SCOP	IC	% ST					
		% SF					10
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120	120	P	P	
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40	40	P	P	
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33	33	P	P	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 - corridoi alberghi	% SL					
Incremento lotti saturi	SL	%		Punto 1	10		
	SA	%		Punto 1	10		
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50	7,50	P	P	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,0	10,0	P	P	10,00
	AU - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

		Destinazioni	6b	6c	6d	6e	6f
Volume	IT	mc/mq					
	IF	mc/mq					
	Volume predefinito	mc					P
SL	IT	mq/mq					
	IF	mq/mq					
	Superficie lorda predefinita	mq					
SCOP	IC	% ST					
		% SF	10	10	10	20	
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL					
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL					
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33	33	33	33	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 - corridoi alberghi	% SL					
Incremento lotti saturi	SL	%					10
	SA	%					10
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50	7,50	7,50	5,00	7,50 (*)
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,0	10,0	10,0	6,67	10,0 (*)
	AU - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Note

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(a) Accessori extraagricoli

(r) Residenze extraagricole.

(*) salvo maggiori altezze preesistenti

(aa dism.) Aziende agricole dismesse.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

1. Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:

a) fino a **500 mc** è concesso un incremento non superiore al **20%**;

b) oltre **500 a 1.000 mc** è concesso un incremento non superiore al **10%**;

c) oltre **1.000 mc** è concesso un incremento non superiore al **5%**.

1.1 Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme aventi almeno **50 mq SL** viene riconosciuto un incremento predefinito di **150 mc** indipendentemente dall'applicazione degli incrementi percentuali di cui sopra.

1.2 In caso di edifici plurifamiliari l'incremento di cui al precedente comma 1.1 verrà applicato alle singole unità abitative.

2. Per le aziende agricole dismesse è consentito il recupero, con gli ampliamenti di cui al precedente punto, della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti norme.

3. Per le aziende agricole esistenti e già insediate con edifici agricoli alla data d'adozione delle presenti norme i parametri relativi a volume, SL, SC stabiliti dalla precedente tabella possono essere oggetto di incremento una tantum fino ai limiti stabiliti dall'articolo 59, commi 3, 4, 4bis, della LR 12/05 e s. m. e i..

4. I limiti stabiliti dalla precedente tabella ovvero dall'applicazione del precedente comma non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

5. Per le aziende agricole dismesse esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, per la sola parte residenziale già assentita e per la parte con destinazione agricola fino a una superficie lorda massima di progetto di **300 mq**, è consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza extra agricola. Gli interventi previsti sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati. Gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso.

Gli edifici residenziale extra agricoli, le aziende agricole dismesse alla data di adozione delle presenti Norme (comprendente delle parti produttive di pertinenza alle aziende agricole dismesse), gli edifici produttivi, potranno essere riconvertiti in destinazioni ricettive e ristorative (2a, 2b, 4a, 4f) nel rispetto delle altezze definite dal presente articolo. Per il cambio di destinazione d'uso delle parti già agricole dovrà essere approvato un Piano di Recupero.

6. Ai sensi del comma 1 bis, dell'articolo 62, della LR 12/05 e s.m. e ii è ammessa la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno unilaterale di vincolo di pertinenzialità dell'intero mappale asservito. Gli edifici o piccoli locali di deposito e/o ricoveri per animali d'affezione, da realizzarsi esclusivamente per fondi aventi una superficie minima di **2.000 mq**, dovranno rispettare il limite massimo di **14,00 mq** di superficie coperta con altezza dell'edificio massima di **3,00 m** ed altezza del fronte massima di **4,00 m**. Detti locali di deposito attrezzi dovranno essere in legno con le opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento e le gronde non potranno sporgere più di **50 cm** dal perimetro esterno dell'accessorio.

15.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal Piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **8**, parzialmente incluso in ambito E1 e parzialmente in ambito E2, è consentita la realizzazione di una potenzialità edificatoria, aggiuntiva alle preesistenze e da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato, pari a **300,00 mq**. La potenzialità edificatoria assentita dovrà essere finalizzata alla realizzazione di una cantina per la degustazione e commercializzazione di prodotti anche non obbligatoriamente di produzione dell'attività agricola in essere.

3. In cartografia di piano è individuata un'area speciale per attività agrituristica "**Riqualficazione C.na Nember**" in località Paradiso del Garda - C.na Nember, della Società Agricola "DOLCEVITA srl", in cui sono presenti edifici ed attrezzature da riqualficare e recuperare, ove sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: agriturismo, ricettivo, pubblici esercizi e di vicinato, residenza di servizio, mediante interventi di riqualficazione degli edifici esistenti anche mediante demolizione e ricostruzione e ampliamento, in adiacenza o prossimità, mediante PCC (permesso di costruire convenzionato), nella misura non superiore a **mc 2.000** aggiuntivi per un'altezza massima consentita pari a **10,50 ml**.

I materiali ammessi devono essere di tipo tradizionale con impiego prevalente di pietra, legno, ferro e vetro, con tecnologie di bioedilizia e, preferibilmente, con utilizzo di moduli di prefabbricazione ad assemblaggio a secco.

La sostenibilità energetica degli interventi di ristrutturazione e ampliamento non può essere inferiore, per gli edifici trasformati e realizzati, alla classe energetica "B" di cui alla DGR 5018/2007.

Le recinzioni devono essere di tipo aperto, mediante staccionata di legno, infissa a terra senza basamento continuo di cemento o muratura ovvero realizzate con siepi vegetali autoctone.

È inoltre ammesso il mantenimento o il ripristino dell'attività agricola.

Per le nuove costruzioni è d'obbligo la piantumazione perimetrale con essenze autoctone.

A fronte dell'aumento del peso insediativo è prevista la realizzazione di servizi ed infrastrutture ad uso pubblico aggiuntive rispetto a quelle previste dal comparto, di cui agli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo (allegato a n. prot. 4003 in data 16/05/2012) qui interamente richiamato.

15.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici									
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere			
		%VoSL	mqSL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
											mq/lab.	%SL	%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza agricola	1b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	A	p. 15.2.1	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	p. 15.2	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre fisse	6e	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	Attività agrituristica	6f	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	100	\	\	\
Altro	Discoteche, sale da 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

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Riconoscimento degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

ART. 16. E2 - AMBITO AGRICOLO DI VALENZA PAESISTICA

16.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

- 1.** Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.
- 2.** Tali ambiti ricomprendono, altresì, le Aree agricole di valenza paesistica, nonché gli Ambiti di elevato valore percettivo connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
- 3.** Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 59; 60; 61 e 62 della LR n.12 dell'11 marzo 2005 e ss. mm. e ii.
- 4.** Il PGT si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 5.** Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del DLgs 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le modalità previste dall'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
- 6.** Al fine del computo dei volumi e delle superfici realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in altri comuni contermini. Su tutte le aree computate (applicando gli indici del presente articolo) ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
- 7.** Al fine dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme, possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici, le aree ricadenti in ambiti di tutela, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, ecc. Queste zone pur concorrendo alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela, di vincolo e di inedificabilità quando prescritta.
- 8.** Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 9.** La costruzione di nuovi edifici residenziali, nel rispetto di quanto indicato al 1° comma dell'art. 59 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sarà ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 10.** Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio, è pertanto vietata la realizzazione dell'abitazione non in prossimità alle strutture edilizie aziendali.
- 11.** Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

16.2 Indici

		Destinazioni	1b	1c (r.) (aa dism.)	5a (p)	5a (a)	6a
Volume	IT	mc/mq					
	IF	mc/mq	0,02	Punto 1			
	Volume predefinito	mc					
SL	IT	mq/mq					
	IF	mq/mq					
	Superficie lorda predefinita	mq			P	P	
SCOP	IC	% ST					
		% SF					5
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120	120	P	P	
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40	40	P	P	
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33	33	P	P	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 - corridoi alberghi	% SL					
Incremento lotti saturi	SL	%		Punto 1	10		
	SA	%		Punto 1	10		
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	6,00	6,00	P	P	6,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	8,0	8,0	P	P	8,0
	AU - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

		Destinazioni	6b	6c	6d	6e	6f
Volume	IT	mc/mq					
	IF	mc/mq					
	Volume predefinito	mc					P
SL	IT	mq/mq					
	IF	mq/mq					
	Superficie lorda predefinita	mq					
SCOP	IC	% ST					
		% SF	5	5	5	10	
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL					
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL					
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33	33	33	33	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 - corridoi alberghi	% SL					
Incremento lotti saturi	SL	%					10
	SA	%					10
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	6,00	6,00	6,00	5,00	6,00 (*)
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	8,00	8,00	8,00	6,67	8,00 (*)
	AU - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Note

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(a) Accessori extraagricoli

(r) Residenze extraagricole.

(*) salvo maggiori altezze preesistenti

(aa dism.) Aziende agricole dismesse.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

1. Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:

a) fino a **500 mc** è concesso un incremento non superiore al **20%**;

b) oltre **500 a 1.000 mc** è concesso un incremento non superiore al **10%**;

c) oltre **1.000 mc** è concesso un incremento non superiore al **5%**.

1.1 Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme aventi almeno **50 mq SL** viene riconosciuto un incremento predefinito di **150 mc** indipendentemente dall'applicazione degli incrementi percentuali di cui sopra.

1.2 In caso di edifici plurifamiliari l'incremento di cui al precedente comma 1.1 verrà applicato alle singole unità abitative.

2. Per le aziende agricole dismesse è consentito esclusivamente il restauro e risanamento conservativo della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti norme, nonché gli ampliamenti di cui al precedente punto della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti norme.
3. Per le aziende agricole esistenti e già insediate con edifici agricoli alla data d'adozione delle presenti norme i parametri relativi a volume, SL, SC stabiliti dalla precedente tabella possono essere oggetto di incremento una tantum fino ai limiti stabiliti dall'art. 59, co. 3, 4, 4bis, della LR 12/05 e s. m. e i..
4. Per la destinazione 6e "serre" l'incremento del **10%** dovrà garantire i disposti del comma 4 dell'art. 59 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.; non verranno applicati i disposti di cui al comma 4 bis del sopracitato articolo.
5. I limiti stabiliti dalla precedente tabella ovvero dall'applicazione del precedente comma non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
6. Per le aziende agricole dismesse esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, per la sola parte residenziale già assentita e per la parte con destinazione agricola fino a una superficie lorda massima di progetto di **300 mq**, è consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza extra agricola. Gli interventi previsti sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati. Gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso.
Gli edifici residenziale extra agricoli, le aziende agricole dismesse alla data di adozione delle presenti Norme (comprehensive delle parti produttive di pertinenza alle aziende agricole dismesse), gli edifici produttivi, potranno essere riconvertiti in destinazioni ricettive e ristorative (2a, 2b, 4a, 4f) nel rispetto delle altezze definite dal presente articolo. Per il cambio di destinazione d'uso delle parti già agricole dovrà essere approvato un Piano di Recupero.
7. Ai sensi del comma 1 bis, dell'articolo 62, della LR 12/05 e s.m. e ii è ammessa la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno unilaterale di vincolo di pertinenzialità dell'intero mappale asservito. Gli edifici o piccoli locali di deposito e/o ricoveri per animali d'affezione, da realizzarsi esclusivamente per fondi aventi una superficie minima di **5.000 mq**, dovranno rispettare il limite massimo di **14,00 mq** di superficie coperta con altezza dell'edificio massima di **3,00 m** ed altezza del fronte massima di **4,00 m**. Detti locali di deposito attrezzi dovranno essere in legno con le opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento e le gronde non potranno sporgere più di **50 cm** dal perimetro esterno dell'accessorio.
8. Per le destinazioni 6b, 6c e 6e è obbligatorio presentare il piano di sviluppo aziendale contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

16.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal Piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Per lo Sportello Unico per le Attività Produttive **SUAP "Società Agricola a r.l. GIARDINI CONTI THUN"** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 17/12/2020, contraddistinto nella tavola grafica del Piano delle Regole con perimetro nero continuo e scritta SUAP, la definizione dei parametri urbanistici/modalità di intervento è demandata al presente articolo, con particolare riferimento ai parametri edificatori.

3.

	ST SUP. TERRIT. (MQ)	RIQUALIFICAZIONE COMPARTO URBANISTICO ESISTENTE	EDIFICABILITÀ MASSIMA	OBIETTIVO MINIMO	ABITANTI EQUIVALENTI
P.A. 5 (ambito agricolo di valenza paesistica E2, via A. Merler)	6.466,72	-	Max volum data dal 50% in più della vol. esistente	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	Per la max cap. edific. = max 46 ab

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

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

16.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
		%VoSL	mqSL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
											mq/lab.	%SL	%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza agricola	1b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	A	p. 16.2.1	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	p. 16.2	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre fisse	6e	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Attività agrituristica	6f	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	100	\	\	\	\
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheeggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Riconoscimento degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

ART. 17. E3 - AMBITO AGRICOLO DI MASSIMA TUTELA

17.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il Piano individua gli ambiti territoriali aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali). Tali aree sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'art. 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

2. Tali ambiti ricomprendono altresì le Aree agricole di valenza paesistica, nonché gli Ambiti di elevato valore percettivo connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.

3. Tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere conformi alla tradizione edilizia locale, con particolare riferimento alla c.d. cascina tipica lombarda; l'impianto organizzativo dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti eventualmente ammessi deve rispettare l'organizzazione insediativa e tenere conto dei principi di soleggiamento presenti nell'aggregato preesistente. Le coperture dovranno essere realizzate a falde, il manto di copertura dovrà realizzarsi in coppi o materiale con caratteristiche di forma e colore simili. Anche la tipologia delle coperture deve rispettare i canoni tipologici della tradizione agricola lombarda. Le tecnologie costruttive dovranno impiegare prevalentemente materiali tradizionali (mattoni, legno, intonaco, ecc.) quantomeno per le parti a vista per gli edifici a residenza rurale, mentre è di norma vietato l'utilizzo di cemento armato a vista. Per le finestre è obbligatorio l'uso di gelosie o ante come scuri. Gli intonaci devono essere realizzati con materiali tradizionali e riproporre coloriture e tonalità tradizionali riscontrabili sul territorio comunale. La coerenza tipologica e materica di tutti gli interventi è verificata dai preposti organi comunali in sede di rilascio di titolo abilitativo.

4. In tale zona è ammessa la nuova edificazione esclusivamente destinata ad attività agricolo-produttiva o residenza agricola, entro i limiti stabiliti dal seguente comma "17.2: Indici" da realizzarsi a completamento di insediamenti agricoli preesistenti all'entrata in vigore del PGT, i cui proprietari dimostrino di possedere unicamente immobili rurali ubicati in detta zona.

5. Nella zona di cui al presente articolo sono consentiti:

- a) le colture erbacee, l'orticoltura e la frutticoltura; l'attività colturale deve giungere, per le aree lungo le scarpate, non più vicino di **10 metri** dall'orlo del terrazzo lungo il fiume Chiese che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall'erosione dovuta al forte ruscellamento,
- b) l'arboricoltura;
- c) l'allevamento zootecnico nel rispetto del seguente comma "17.2: Indici";
- d) l'agriturismo;
- e) l'attività di maneggio esercitata su strutture edilizie esistenti;
- f) l'installazione di impianti di irrigazione di tipo PIVOT. Qualora nelle aree consentite, l'installazione d'impianti di irrigazione PIVOT e simili comporti l'eliminazione di boschine, filari, siepi e alberi isolati, dovranno essere previsti interventi compensativi in sostituzione degli elementi vegetazionali eliminati. Comunque l'attività colturale deve giungere non più vicino di **10 metri** dall'orlo del terrazzo lungo il fiume Chiese che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall'erosione dovuta al ruscellamento;
- g) le bonifiche agricole secondo i limiti e le prescrizioni ai sensi dell' art. 36 della L.R. 14/98 comprese le relative disposizioni attuative;
- h) le reti antigrandine,

- i)** le strutture provvisorie per turismo e manifestazioni in genere, previo convenzionamento con i competenti Uffici del Comune di Puegnago del Garda che definiscano i tempi e le modalità di gestione;
- 6.** Nella zona di cui al presente articolo la nuova edificazione in aziende esistenti all'entrata in vigore del PGT, qualora consentita dai commi seguenti, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso nell'ambito delle Aree di salvaguardia.
- 7.** Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili ai sensi del precedente comma è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui ma facenti parte delle zone agricole secondo quanto disposto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/05 e s. m. e i..
- 8.** Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, ad eccezione degli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il **20%** della volumetria legittimamente preesistente alla data di entrata in vigore del PGT di ogni singolo fabbricato.
- 9.** Nella zona di cui al presente articolo non sono consentiti:
- a)** l'insediamento di nuovi impianti produttivi extra-agricoli;
 - b)** nuovi allevamenti zootecnici se non in strutture agricole esistenti;
 - c)** la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
 - d)** la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
 - e)** l'ammasso temporaneo al di fuori dei cantieri, di materiali derivanti dall'esecuzione di interventi consentiti, ad esclusione delle vasche di maturazione dei reflui zootecnici e di quelli connessi con la normale pratica agricola, quali reflui zootecnici, terricciati, fieni, pagli, stocchi, foraggi insilati, legnami d'opera e da ardere;
 - f)** l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad esclusione della segnaletica per il servizio del Parco Airone e per lo svolgimento dell'attività venatoria prevista dalla LR 26/93, nonché per l'individuazione segnaletica delle aziende agricole e delle aziende agrituristiche e la segnaletica stradale ed edilizia di lavori in corso;
 - g)** lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi;
 - h)** la distruzione o alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua;
 - i)** le serre quali strutture fisse.
- 10.** Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

17.2 Indici

		Destinazioni	1b	1c (r.) (aa dism.)	5a (p)	5a (a)	6a
Volume	IT	mc/mq					
	IF	mc/mq	0,01	P			
	Volume predefinito	mc					
SL	IT	mq/mq					
	IF	mq/mq					
	Superficie lorda predefinita	mq			P	P	
SCOP	IC	% ST					
		% SF					1
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120	120	P	P	
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40	40	P	P	
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33	33	P	P	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL					
Incremento lotti saturi	SL	%	20	20	20		
	SA	%	20	20	20		
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	6,00	6,00	P	P	6,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	8,00	8,00	P	P	8,00
	AU - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

		Destinazioni	6b	6c	6d	6e	6f
Volume	IT	mc/mq					
	IF	mc/mq					
	Volume predefinito	mc					P
SL	IT	mq/mq					
	IF	mq/mq					
	Superficie lorda predefinita	mq					
SCOP	IC	% ST					
		% SF	1	1	1	P	
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL					
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL					
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33	33	33	33	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL					
Incremento lotti saturi	SL	%					10
	SA	%					10
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	6,00	6,00	6,00	P	6,00 (*)
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	8,00	8,00	8,00	P	8,00 (*)
	AU - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Note

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(a) Accessori extraagricoli

(r) Residenze extraagricole.

(*) salvo maggiori altezze preesistenti

(aa dism.) Aziende agricole dismesse.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

1. Per le aziende agricole dismesse esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, per la sola parte residenziale già assentita e per la parte con destinazione agricola fino a una superficie lorda massima di progetto di **300 mq**, è consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza extra agricola. Gli interventi previsti sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati. Gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso.

2. I limiti stabiliti dalla precedente tabella ovvero dall'applicazione del precedente comma non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

- 3.** Ai sensi del comma 1 bis, dell'articolo 62, della LR 12/05 e s.m. e ii è ammessa la a realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno unilaterale di vincolo di pertinenzialità dell'intero mappale asservito. Gli edifici o piccoli locali di deposito e/o ricoveri per animali d'affezione, da realizzarsi esclusivamente per fondi aventi una superficie minima di **5.000 mq**, dovranno rispettare il limite massimo di **14,00 mq** di superficie coperta con altezza dell'edificio massima di **3,00 m** ed altezza del fronte massima di **4,00 m**. Detti locali di deposito attrezzi dovranno essere in legno con le opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento e le gronde non potranno sporgere più di **50 cm** dal perimetro esterno dell'accessorio.
- 4.** Per gli edifici individuati nelle tavole grafiche del PdR con apposita sigla "a" è consentito esclusivamente il mantenimento delle volumetrie e delle altezze preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

17.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

- 1.** Agli ambiti appositamente individuati dal Piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
- 2.** Per l'ambito individuato da perimetro tratteggiato verde e contraddistinto dal numero **6** è consentita la realizzazione di una potenzialità edificatoria, aggiuntiva alle preesistenze e da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato, pari a **200,00 mc** di volume predefinito e un incremento del **20%** del volume preesistente alla data di adozione delle presenti Norme.

17.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
		%VoSL	mqSL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
											mq/lab.	%SL	%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza agricola	1b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	A	p. 17.2	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	p. 17.2	\	PdC	PdC	(1)	PdCc	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre fisse	6e	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Attività agrituristica	6f	A	100	\	PdC	PdC	(1)	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	100	100	\	\	\
Altro	Discoteche, sale da 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

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Ai sensi del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Riconoscimento degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.