

COMUNE DI VILLONGO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260

Collaboratori:

Dott. Arch. Diego Facchinetti (U.T.C. Comune Villongo)
Dott. Arch. Vittorio Pagetti



approvata definitivamente dal C.C.con delibera N.1 del 26.02.2008
modificata e integrata con varianti approvate con delibere N.9 del 08.05.2015 e N.5 del 03.04.2017

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: FEBBRAIO 2008

agg.: MAGGIO 2015

COMUNE DI VILLONGO

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: GENERALITA'**

Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Villongo, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

Art 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

Il Piano delle Regole si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Per interventi diretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla presente disciplina.

I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per l'edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico ambientale e agricolo.

Per interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa negli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi da attuarsi attraverso Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

1. Interventi indiretti:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457,

2. Interventi diretti:

- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- h) Permesso di Costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- i) Denuncia di Inizio Attività di cui all'Art 2 - comma 60/62 della Legge 23.12.1996 n° 662 e all'Art 4 della L.R. n. 22/99 e successive modificazioni e integrazioni

Qualora le norme prevedano l'obbligo del Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA.

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.

Sullo stesso il Comune si esprimerà entro 60 giorni, avendo assunto i pareri che riterrà opportuno.

Art 3 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio

.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, misurata a squadra e a raggio (come da Art 2 del D.M. 1 aprile 1968), inteso questo ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili). Il distacco minimo delle strade è riferito a quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

9 - Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni di Piano delle Regole, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

La determinazione dell'altezza degli edifici in zone acclivi viene riferita alla media delle quote di spiccato rispetto al profilo del terreno; l'altezza massima a monte e a valle, non potranno superare il rapporto massimo di 1:2; qualora il piano più basso fosse parzialmente interrato la quota di spiccato sarà considerata con riferimento al Piano naturale di campagna.

Nel caso di altezze espresse in numero di piani l'altezza complessiva dell'edificio è calcolata moltiplicando il numero dei piani per ml 3,30 e ciascun piano non potrà avere altezza interna superiore a ml 3,50, salvo il Piano terra quando utilizzato per funzioni commerciali.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 40%

10 - Superficie permeabile (SP): misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano delle Regole e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

11 – Unità di carico insediativo (UC) in rapporto alla dimensione degli alloggi, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli obblighi urbanistici nei PA .

12 - Carico urbanistico primario (Cu): esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in : basso, medio, alto.
Nelle zone residenziali il carico urbanistico è determinato dal numero di alloggi.

13 - Densità arborea A e arbustiva Ar: esprimono rispettivamente il numero di albero di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.

A densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presente norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Ar densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento ai disposti dell'Art 892 del Codice Civile.

14 – Tessuto urbano: si configura come porzione di un ambito edificato, all'interno del quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

15 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

16 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio

17 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

18 - Lotto di completamento: porzioni di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il Piano delle Regole ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

19 - Volume del fabbricato V: misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di 3,20.

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.r.c., queste saranno considerate aventi volume di mc 250.

Art. 4 Indici ambientali

1 - Indice di permeabilità IP: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale o fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

2 - Verde privato di lotto (Vpl)

Il verde privato di lotto rappresenta la quota percentuale della superficie fondiaria che deve essere sistemata a giardino.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà contenere gli elementi e le descrizioni atte a precisare le diverse sistemazioni.

In tutti i casi è richiesto l'impianto di alberi di alto fusto, in ragione di almeno uno ogni 50 mq.

*Comune di Villongo – Piano delle Regole-
Disciplina generale e degli interventi*

*Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione
(articolo trasferito alla normativa del Piano dei Servizi in accoglimento di osservazione)*

Art. 6 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di DIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.

Le domande di Permesso di Costruire o la DIA devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 11, 1° comma della legge 28/1/1977 n. 10*; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.

Il computo metrico estimativo sarà redatto sulla base del prezzario di riferimento del Comune di Villongo.(CCIA della Provincia di Bergamo, dell'anno in corso)

Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo aver effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

* ora art. 45 della l.r. 12/2005

Art. 7 Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi, anche se non specificamente individuati nella cartografia del PdR, quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano delle Regole né dalla sua stessa proprietà se già edificata né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

I lotti liberi siti negli ambiti di cui alle lettere A, B e C dell'art. 17 delle presenti norme sono esclusivamente destinati alla edificazione: in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.

Art. 8 Lotto funzionale

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le corti interne al complesso.

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso qualora le possibilità edificatorie di queste siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

Art. 9 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura come tale anche senza realizzazione di opere edilizie quando la nuova utilizzazione dell'immobile o di sua porzione determina il passaggio da una all'altra delle seguenti destinazioni principali:

- **residenza**, come definita al successivo comma 7, lettera **a**
- **produttiva**, come definito al comma 7, lettere **b** e **c**
- **commerciale** come definita al successivo comma 7 lettere **d)** ed **e)**
- **direzionale** come definito al successivo comma 7 lettera **f)**
- **turistica e ricettiva** come definita al successivo comma 7 lettera **g)**
- **sportiva** come definita al successivo comma 7 lettera **h)**
- **agricola** come definita al successivo comma 7 lettera **i)**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) residenziale e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze

- collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici ;
- b) produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
 - c) produttiva costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
 - d) commerciale per la vendita al dettaglio:
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
 - e) commerciale per la vendita all'ingrosso:
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
 - f) direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,
 - g) turistico e ricettivo: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;
 - h) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
 - i) agricola: l'attività di coltivazione dei suoli a fini produttivi e le funzioni ad essa complementari, ivi comprese la residenza per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda e le attività agrituristiche così come definite dall'art. 151 della LR n. 31/2008 e s.m.i. e nei limiti e con le modalità gestionali individuate dalla medesima legge.

Altre destinazioni compatibili, a quelle principali, oltre quelle individuate nei precedenti commi, possono essere precisate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

Art. 10 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.R.G., diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.

Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs.

31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.

L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione

di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.

La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

Art. 11 Piani attuativi del Piano delle Regole: contenuti

I Piani Attuativi del Piano delle Regole, ove previsti, sono soggetti alla medesima disciplina di cui agli artt. da 11 a 17 del Documento di Piano.

La tavola 3 del Piano delle regole individua i perimetri delle aree che devono obbligatoriamente essere assoggettate a Piano Attuativo precisando la natura dello stesso

Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo unitario in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, chi intenda procedere alla edificazione potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle Leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.

I contenuti minimi e le procedure di approvazione dei Piani attuativi sono quelle individuate nella disciplina richiamata del Documento di Piano.

Per i Piani Attuativi delle aree individuate dal Piano delle Regole, ad eccezione dei PII, la presentazione del progetto preliminare è facoltativa.

Art. 12 Titolo edilizio convenzionato

Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di cui al successivo comma 9, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Art. 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- a) negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi; le attività di vendita all'ingrosso potranno essere inseriti solo previa valutazione di compatibilità di cui al successivo art. 28.
- b) banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
- c) alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
- d) teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
- e) locali per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300 e delle discoteche;
- f) sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
- g) attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- h) autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia ;
- b) attività commerciali di grande distribuzione;

- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 14 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, (queste calcolate con spessore teorico di 30 cm) ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 25 mc.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,20.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3.

Art. 15 Interventi negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi (Città Storica)

Tali ambiti sono evidenziati con apposito perimetro nella tavola di Piano e sono individuati come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 legge 457/78.

Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

In luogo del Piano di Recupero potrà essere presentato Permesso di Costruire Convenzionato con i caratteri e i contenuti di cui all'art. 12.

Art. 16 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi

La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo.

Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIMETRICO, DEI CARATTERI TIPOMORFOLOGICI DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO NONCHE' DEGLI ELEMENTI STILISTICI DECORATIVI ESTERNI ED INTERNI

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, E RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Non è comunque ammessa la demolizione con ricostruzione.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva della facciata.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici o architettonici di epoche successive.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 6° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

Valgono per questi edifici tutte le Norme di cui al 5° grado con la possibilità di modifica totale dei caratteri delle coperture.

GRADO 7° EDIFICI SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d della Legge 457/78 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

GRADO 8° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 7° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui ponti strada.

GRADO 9° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

GRADO 10° EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA CON POSSIBILITA' DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEL RISPETTO DELL'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione. Questi ultimi dovranno nelle operazioni di ricostruzione prevedere la riproposizione della conformazione planimetrica di ogni fabbricato e la sua precedente posizione con l'esclusione di accorpamenti di fabbricati esistenti sulla medesima area.

GRADO 11° EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O PRODUTTIVA CON POSSIBILITA' DI INTERVENTI DI TRASPOSIZIONE DI ALTEZZA ENTRO QUELLA MASSIMA DEI FABBRICATI ESISTENTI AL CONTORNO

Per tali edifici o complessi sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere all'art. 27 della L.R. 12/2005 ivi compresa la ristrutturazione urbanistica.

Per gli edifici di cui ai gradi di intervento 5° e 6° e successivi che abbiano, allo stato di fatto uno o due piani abitabili è sempre ammessa la possibilità di sopralzare l'imposta di gronda fino ad un massimo di ml. 0,6 oltre l'esistente qualora ciò consenta di poter utilizzare il sottotetto a fini abitabili.

E' sempre ammessa l'altezza di ml. 7.00.

I piani di recupero potranno, a seguito di specifiche analisi edilizie, condotte alla scala minima 1:200, e in presenza di oggettive motivazioni, prevedere modifiche dei gradi di intervento degli edifici classificati dal 4° all'11° grado di intervento.

Per tutti gli interventi è sempre prescritta la salvaguardia di eventuali presenze di elementi o testimonianze significative di carattere architettonico, storico, artistico o documentario; all'uopo, ed in mancanza di specifiche indicazioni all'interno dei Piani Attuativi, ogni intervento dovrà essere realizzato nel rispetto di un corretto inserimento ambientale, rapportandosi ai caratteri generali del contesto nel quale si colloca l'edificio ed utilizzando materiali e tecniche di finitura che siano correttamente riferibili ai caratteri architettonici della tradizione locale.

PARCHI STORICI

La tavola n. 2 del presente piano individua e perimetra il parco del Palazzo Grumelli Pedrocca, sito nell'omonima via quale Parco Storico meritevole di tutela e conservazione.

Gli interventi di manutenzione e gestione del verde dovranno avere particolare cura a non danneggiare le strutture arboree di alto fusto e tutte le presenze verdi che caratterizzano gli elementi compositivi della struttura arborea e floricola, essere improntati alla valorizzazione di tale patrimonio, anche con nuovi interventi integrativi dell'esistente, avendo cura di mantenere inalterati i caratteri morfologici dell'impianto e della sua matrice storica.

Tutti gli interventi di cui ai precedenti gradi, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, quando riferiti a singole unità edilizie possono essere realizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

È obbligatorio il ricorso al Piano di recupero o al Programma Integrato di Intervento solo nei casi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati:

A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa

B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari

C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti

D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 7, non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti B $\frac{S.f.^2 \times 0,05}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti A e D $\frac{S.f.^2 \times 0,06}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti C $\frac{S.f.^2 \times 0,07}{S.r.c.}$

dove:

S.f.² = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nel comparto C e di 0,45 mq./mq nei comparti B e 0,5 mq./mq nei comparti A e D.

I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Art. 18 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori

E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art 13.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
- Altezza massima: ml. 9,00;
- Rapporto di copertura: 30%;

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui ai precedenti Artt. 4 e 11 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Art. 19 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal presente Piano delle Regole .

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.

In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi

*Art. 20 Ambito residenziale di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati
(MONTECCHIO)*

Per gli edifici esistenti nell'ambito di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.

Gli indici di edificabilità per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per l'edificazione del lotti liberi, intendendosi per tali quelli definiti all'Art 7, sono i seguenti :

- Rapporto di utilizzazione: 0,2 mq/mq
- Rapporto di copertura: 0,20 mq/mq
- Altezza massima: ml 5.50

Negli interventi relativi agli edifici esistenti che non prevedano demolizione e ricostruzione e siano riferiti a fabbricati che hanno già raggiunto il rapporto di utilizzazione sopra indicato è comunque possibile prevedere un ampliamento di src parti al 15% dell'esistente a condizione che non venga superato il rapporto di utilizzazione di 0,23 mq/mq.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli esistenti nel comparto.

E' fatto obbligo della conservazione dell'impianto del verde, in particolare non sono modificabili gli impianti arborei d'alto fusto, salva la possibilità di intervenire alla sostituzione di singole essenze arboree in caso di dimostrata necessità.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui ai precedenti Artt. 4 e 11 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

La tav. **3** individua il limite inferiore al piede della collina oltre il quale deve essere mantenuta la caratterizzazione dell'impianto di verde esistente e non può essere realizzato alcun tipo di edificazione.

Art. 21 Ambiti di riqualificazione urbana a fini residenziali

Sono definiti nella planimetria di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e il cambio di destinazione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa disposizione di Permesso di Costruire Convenzionato.

I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

I parametri edilizi sono i seguenti:

- Rapporto di utilizzazione: 0.5 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 30%
- Altezza massima: ml. 9.50.

Gli indici di cui sopra potranno essere superati, al solo fine di recuperare le volumetrie esistenti, ove maggiori all'indice stesso, solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.

L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.

Distanze e distacchi: sono confermati quelli di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.

Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme di cui all'Art 32.

Gli interventi ammissibili con Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5, se riferiti a lotti contigui ad attività produttive in essere potranno essere effettuati solo previa verifica da parte del Collegio di valutazione di cui all'art. 28 comma 4 che dovrà prescrivere, ove necessario, le condizioni di compatibilità da inserire nel PdC convenzionato.

Tali condizioni saranno trascritte negli atti di compravendita.

Art. 22 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)

Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di convenzioni sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme dei Piani di iniziativa pubblica.

Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria, ove non già espressa in mq/mq e così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) tra il volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

Per le aree comprese nel Piano di Zona ex Lege 167/72, sono fatte salve tutte le previsioni del P.d.Z. vigente, e per le eventuali modifiche necessarie dovranno essere adottate specifiche varianti al P.d.Z., secondo le procedure di Legge.

Gli interventi per i quali sono già stati rilasciati regolari titolo abilitativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati.

Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Art. 23 Orti urbani

La formazione di “orti urbani” è ammessa nelle aree interstiziali dell’edificato esistente e nelle zone di frangia mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.

- l’autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d’uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l’attività;
- i capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 mt., con altezza non superiore a mt. 2,50 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell’inserimento estetico nel paesaggio urbano;
- dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all’interno del comparto di intervento;
- la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l’attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Art. 23 bis Ambiti soggetti ad interventi di edificazione a volumetria definita

La tav. 3 del Piano delle Regole individua alcune aree sulle quali è prevista la realizzazione di edifici residenziali o di ampliamenti di edifici esistenti per quantità volumetriche che vengono predefinite, indipendentemente dalla dimensione della superficie fondiaria di riferimento, secondo quanto previsto dal successivo comma 4.

I nuovi edifici realizzabili sulle aree di cui al comma 1 non potranno essere destinati ad artigianato di produzione, salvo quanto previsto al precedente art. 16.

Fatta salva la quantità edificatoria di cui al successivo comma 4 dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima o altezze preesistenti ove maggiori nel caso di ampliamenti: ml. 7,50;
- Rapporto di copertura complessivo: 30%.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno del quale sono collocati o dei comparti presenti nell' intorno urbano.

N.	EDIFICABILITA' SRC MQ*	VOLUMETRIA TEORICA MC	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
VD1	120	360	Salvaguardia della situazione vegetazionale esistente, non compromissione dell'assetto morfologico della fascia riparia
VD2	630	1.890	
VD3	150	450	h. max 2 p. ft
VD4	300	900	h. max 2 p. ft
VD5	200	600	h. max 2 p. ft
VD6	150	450	Cessione area PdS
VD7	750	2.250	Predisposizione PII
VD8	300	900	Cessione area PdS
VD9	150	450	Cessione area PdS
VD10	250	750	h. max 2 p. ft

* la "volumetria teorica" è indicata solo a scopo indicativo e sarà calcolata, sulla base del progetto edilizio con le modalità previste dall'art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi

Art. 24 Tettoie baracche e simili

Non è ammessa in nessuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati di massima secondo le possibilità previste dalla Legge Regionale n. 12/2005 e dalla Legge 122/89 e smi (interrati o all'interno degli edifici).

Sono ammessi box seminterrati solo se hanno le caratteristiche di cui al precedente Articolo 14 punto 2 lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.

Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.

I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della s.r.c., salvo le deroghe di cui al successivo comma 7.

Per gli edifici esistenti nelle zone di contenimento allo stato di fatto e alla data di adozione del Piano delle Regole sprovvisti di autorimesse e per i quali queste non possono essere realizzate all'interno dell'edificio, potrà essere autorizzata in deroga ai parametri edificatori di zona, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) abbiano un'altezza fuori terra nel punto più alto dell'intradosso della copertura non superiore a ml. 2,50;
- 2) sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di ml. 4,00 dallo stesso e abbiano caratteri costruttivi e architettonici coerenti con il fabbricato principale;
- 3) rispettino la distanza minima di Legge dai fabbricati principali delle proprietà circostanti oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di ml. 3,00 dagli stessi;
- 4) non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
- 5) il loro volume fisico fuori terra non sia superiore a mc. 40,00 per ogni unità immobiliare e comunque al 20% del volume del fabbricato principale esistente.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

Art . 25 Caratteri urbanistici degli insediamenti produttivi

Il Piano delle Regole distingue gli insediamenti produttivi in:

- complessi produttivi esistenti
- zone per insediamenti produttivi.

I "complessi produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.

Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

I "complessi produttivi esistenti" si dividono in:

- confermati;
- non confermati.

Le "Zone per gli insediamenti produttivi" si dividono in:

- Zone di completamento;
- Zone di nuova formazione (espansione).

Art. 26 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

Nelle zone per insediamenti produttivi sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi e funzioni, anche residenziali, ad essi complementari.

Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 300.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Concessione Edilizia.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

Sono vietate le seguenti destinazioni :

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari superiori a 10.000 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.
- le attività di allevamento industriale
- le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati
- le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 300

Art. 27 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art 3 punto 9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art 3 punto 2, nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art. 28 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:

- a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto del settore industriale considerato;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'U.S.S.L.

Gli esperti di cui ai punti b, c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui ai precedenti artt . 25-26-27 e 28

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 26.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui all'Art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.

Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.

Art. 30 Insediamenti produttivi di completamento

La tavola di progetto del presente Piano delle Regole individua alcune aree di frangia dell'edificato che possono essere oggetto di modesti interventi di edificazione a destinazione produttiva.

Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui ai precedenti artt . 25-26-27 e 28.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- indice di sfruttamento: 0,50 mq/mq
- altezza max: ml 8,00
- rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Art. 31 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati (e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico).

Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente Art . 28

Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.

Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art . 28

Art. 32 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili

Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione urbanistica sono da considerarsi come “non confermati, temporaneamente compatibili”.

Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%

Gli ampliamenti planimetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere l'indicazione del limite massimo di tempo previsto per il trasferimento stesso.

Le attività produttive presenti non potranno di norma essere modificate o sostituite. All'atto della cessazione totale dell'attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.

Art. 33 Tessuti insediativi polifunzionali confermati

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti prevalentemente terziari commerciali esistenti.

Per tali edifici sono confermati i volumi, le superfici lorde di pavimento, le superfici utilizzate e le altezze esistenti.

Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d-e dell'Art. 27 della legge regionale 12/2005.

Gli indici per la nuova edificazione e per gli ampliamenti dell'esistente sono i seguenti:

- Indice di sfruttamento: 40%
- S.l.p. max 80%
- Altezza massima: ml. 8.00
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%.

Ar. 34 *Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali*

Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 1.500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e simili), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10* della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento al seguente settore merceologico:

- alimentare

Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

Fino all'emanazione di Programma Triennale Regionale per il Commercio coerente ai disposti di cui all'art. 3, comma 2, lett. d) della L.R. 23.7.1999, n. 14, come modificato dalla L.R. 23.5.2006, n. 11, e sino all'approvazione di conseguente integrazione delle presenti NTA, su tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali all'ingrosso.

* ora 1/8 ai sensi della DGR 20.12.2013 n. X/1193

Art. 35 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive, esterne ad ambiti urbani prevalentemente residenziali, purchè allocate in aree dismesse da recuperare mediante interventi di riqualificazione urbana, previsti in specifici Programmi Integrati di intervento, ovvero approvati con procedure di Sportello Unico.

In quest'ultimo caso, i progetti e le relative istanze dovranno essere accompagnati da convenzione attuativa che definisca gli interventi di compensazione urbanistica e di mitigazione ambientale, nonché gli standard qualitativi correlati.

Il PGT definisce le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.

Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 2.

Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard di cui all'art. 5.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 34, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 36 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.

Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.

Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati è consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 250 mq ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

È ammessa anche con DIA la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a tale limite e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purchè realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

Art. 37 Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Art. 38 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art. 3 e all'art. 5*, da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.

I Centri di telefonia in sede fissa potranno essere allocati esclusivamente nelle zone di cui agli artt. 16, 1° comma lettere A-C, e 29 I.

Agli effetti del carico urbanistico inerente la sosta devono essere soddisfatte le condizioni di cui all'art. 5, comma 7, lettera C/CUE.

Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.

Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.

L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi, secondo le quantità previste dagli artt. 5 e 39, salvo maggiori quantità fissate dalle leggi in materia.

Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.

Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

* ora art. 5 bis delle NTA del Piano dei Servizi

I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 39 Parcheggi delle attività commerciali

Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dall'Art. 5*.

Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale.

La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i seguenti parametri di cui all'art. 5.

Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 3: quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.

Gli stalli dei parcheggi di cui al presente Articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50; il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a:

- 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
- 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.

Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici relativi a insediamenti di medie strutture di vendita.

Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o

* ora art. 5 bis delle NTA del Piano dei Servizi

atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE**

Art 40 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola

Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini non destinati ad “uso familiare” dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.
- f) Strutture per l'esercizio delle attività agrituristiche

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, così come definito al precedente art. 9, se realizzato senza autorizzazione, è da considerarsi variazione essenziale.

Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di ml. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'ASL e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono

essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

La Commissione per l'Agricoltura di cui sopra è istituita entro 6 (sei) mesi dall'entrata in vigore del Piano delle Regole, previa definizione della sua composizione e modalità di funzionamento. La delibera istitutiva e la nomina dei membri sono competenza della Giunta Comunale.

Per l'accertamento dell'ammissibilità degli interventi previsti dal presente Articolo, la Commissione Edilizia dovrà acquisire preventivamente il parere della "Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura", se costituita.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;
- altezza: ml. 7,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire edilizia in conformità al disposto dell'Art 2 comma 6 della LR 93/80*, ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

Si richiamano inoltre le definizioni e i contenuti di cui al comma 1 ter dell'art. 62 della LR 12/2005.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

* ora art. 61 c.1 ter della l.r. 12/2005

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'Art 9 lettere c, d, e della Legge n° 10/77* salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

Il Piano delle Regole inoltre individua gli ambiti interni alle zone urbanizzate o da urbanizzare che sono interessate dalla presenza di attrezzature e strutture al servizio di attività agricole in essere, individuandole come "Insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola".

Nelle aree di cui al presente articolo è consentito l'esercizio delle attività agrituristiche, così come definite dall'art. 151 della LR 31/2008 e dal relativo regolamento regionale, per tutti i soggetti individuati dall'art. 60 della LR 12/2005, nonché la realizzazione di spazi per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, come previsto dal precedente comma 3, lettera d).

* manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, modifiche interne.

Tali attività dovranno rendere disponibili nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili destinati all'esercizio di ospitalità e di somministrazione di cibi e bevande una superficie da destinarsi a parcheggio nella misura di 20 posti auto ogni 100 mq di slp destinata alla somministrazione dei pasti e di 1mq/mq di slp degli spazi destinati all'esposizione e alla vendita dei prodotti, ivi compresi gli eventuali spazi destinati alla degustazione.

Il posizionamento e le modalità di mitigazione di tali superfici saranno definiti con l'Ufficio Tecnico comunale nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo e fatti oggetto di convenzione.

Tali dotazioni potranno essere localizzate all'esterno delle aree di pertinenza dell'insediamento qualora l'Amministrazione ritenga vi sia la necessità di mantenere inalterato il contesto ambientale e paesistico di riferimento dell'insediamento e/o la presenza di particolari situazioni naturalistiche o colturali.

Nel caso di realizzazione delle strutture di parcheggio all'esterno dell'area di pertinenza la convenzione del PdC dovrà con atto trascritto, prevedere l'asservimento a favore del Comune delle aree alla funzione di parcheggio e la loro realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore.

Art. 41 Attività florovivaistiche e orticole- Serre

Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono finalizzati destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.

Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

Art. 42 Vigneti

Il Piano delle Regole individua alcuni ambiti agricoli destinati alla coltivazione specializzata per la produzione vitivinicola.

Tali ambiti, vengono considerati a tutti gli effetti quali zone destinate all'agricoltura ma per esser è prevista esclusivamente la possibilità di coltivazione a vigneto.

È conseguentemente esclusa qualsiasi altra possibilità di destinazione per attività diverse da quella indicata la precedente comma 2.

Le eventuali attrezzature che richiedano interventi edilizi potranno essere realizzate esclusivamente sulle superfici comprese tra il lato est dell'insediamento di Castel Merlo e il terrazzo morfologico del torrente Guerna.

Possono essere realizzate superfici a parcheggio al servizio delle attività realizzabili all'interno dei volumi esistenti e degli ampliamenti ammessi dall'art. 44 delle presenti NTA alle condizioni indicate nella specifica disciplina dei "complessi di Castel Merlo e di San Giovanni delle Formiche".

Le aree individuate e disciplinate dal presente articolo si configurano come elementi costitutivi del sistema ambientale e paesistico e sono pertanto da considerarsi come ambiti fondamentali per il mantenimento dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario del Comune di Villongo.

Esse dovranno comunque essere provviste di adeguate schermature da realizzarsi con opportuna piantumazione, al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico.

COMUNE DI VILLONGO

**AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED
ECOLOGICO**

Art. 43 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche

Le aree appartenenti al Sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche.

Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui alla L.R. n. 93/80.

In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Ove costituita la Commissione per l'Agricoltura il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al quarto comma dell'art. 13 delle presenti norme.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b - c dell'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna, nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse. Ove tali edifici siano condotti dai soggetti di cui all'art. 60 della l.r.12/2005 per essi è possibile l'utilizzazione per l'esercizio delle attività di agriturismo.

Art. 44 Interventi di salvaguardia e valorizzazione delle valenze paesistico - ambientali – elementi della rete ecologica

1. Gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro della Zona di valorizzazione e riqualificazione dell'ambito collinare dovranno attenersi ai seguenti criteri fondamentali:
 - a. il recupero architettonico edilizio, secondo le modalità di intervento di cui di cui al successivo articolo 48, deve essere inteso come operazione organica, diretta a ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie o ambientali, le modalità e le tecniche costruttive degli organismi architettonici e dei manufatti edilizi, integrandone e trasmettendone i valori sia nelle operazioni di restauro e conservazione sia negli interventi di riqualificazione e di rinnovo;
 - b. gli interventi su tutti gli edifici esistenti, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, nonché i caratteri compositivi, caratterizzanti i manufatti di antica formazione e i loro caratteri, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa, di componenti del paesaggio rurale, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
 - c. gli interventi di recupero dovranno sempre essere riconoscibili e “denunziati”; potranno essere integralmente ricostruiti solo i manufatti essenziali al mantenimento ed alla conservazione degli edifici nella loro organicità, con interventi comunque rivolti a garantire la leggibilità di tutti gli elementi aventi caratteri documentali o di significato rappresentativo della cultura materiale dell'ambiente rurale
 - d. per gli edifici aventi origine precedente all'anno 1940 è prescritta, per ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria, la presentazione, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o alla Denuncia di Inizio Attività, di una specifica e puntuale relazione che evidenzi ed accerti:
 - tutti gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio in rapporto alle sue varie componenti tipologico-edilizie, materiche e di caratterizzazione delle modalità e delle tecnologie di utilizzazione dei materiali edilizi
 - le caratteristiche e le condizioni statiche dell'edificio;
 - la compatibilità degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, di cui si propone la sostituzione, e le relative condizioni di effettiva necessità, con indicazioni di carattere tecnico e tecnologico che diano conto delle tipologie di intervento, le quali dovranno garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili;

- e. Il Permesso di Costruire e la DIA dovranno essere “convenzionati” ai sensi dell’art. 5 della l.r. 1/2001 così come sostituito dall’10 della l.r. 12/2005, con l’esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d’opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo.
La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d’obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività, pena la improcedibilità della stessa.
- f. gli interventi sostitutivi, sia di integrazione edilizia, che di ristrutturazione che di rinnovo o ricostruzione, ove ammissibili, saranno orientati a garantire la formazione di “nuovi valori” paesistico-ambientali coerenti con il contesto
- g. i progetti degli interventi da effettuare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale ed in particolare nei lotti teorici di pertinenza dei fabbricati, dovranno presentare un dettagliato rilievo delle essenze arboree presenti nel lotto e indicare le specifiche modalità di realizzazione degli interventi su tale patrimonio arboreo in rapporto alle varie tipologie di essenze, sia esistenti che di nuovo impianto;
- h. Ogni richiesta di intervento sugli edifici di qualunque grado che ecceda dalla manutenzione straordinaria, dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza, così come individuate al successivo art. 47, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, la tipologia di assetto vegetale, con la descrizione delle essenze impiegate e degli interventi che si intendono effettuare.
- i. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente quando riferiti ad organismi complessi o a gruppi di fabbricati inseriti nella medesima area di pertinenza, dovranno sempre condurre a situazioni di unitarietà e coerenza dei vari corpi di fabbrica eventualmente costituenti il complesso o l’organismo edilizio, individuando corretti rapporti tra i caratteri dei singoli edifici corpi di fabbrica e dovranno attenersi in sede di progettazione e di realizzazione degli interventi, alle modalità di intervento dei gradi previsti dalle presenti norme ,
- l. Negli interventi edilizi dovrà sempre essere posta attenzione a una corretta scelta dei materiali sia nella tipologia che nell’uso, che dovranno essere tali da produrre un “ effetto architettonico” proprio dei caratteri dell’edilizia del luogo. In tal senso sono da escludere l’uso di travetti quadrati, per i sottogronda, le coloriture accese per le superfici murarie i contorni in pietra delle aperture, ove non precedentemente presenti, e, nel caso dell’uso di materiali lapidei dovranno essere utilizzati materiali tipici della tradizione locale, escludendo le modalità di lavorazione a piano sega, gli spigoli vivi e i tagli di tipo industriale.

Per tutti gli edifici presenti nelle zone collinari è sempre ammesso un ampliamento “una tantum” del 10% del volume esistente per interventi di adeguamento funzionale.

Per tutti gli edifici residenziali in ambito collinare e/o con destinazione d’uso diversa da quella agricola o per i quali è prevista ai sensi delle successive disposizioni la possibilità di mutamento di destinazione d’uso, viene individuato come lotto di pertinenza quello definito del successivo art. 47.

Nelle aree di pertinenza e comunque all’interno del perimetro dell’ambito collinare è vietata la realizzazione di nuovi fabbricati accessori e l’installazione di strutture, interrate o fuori terra, per piscina.

Le pavimentazioni esterne, salvo i marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati (che dovranno avere dimensione non superiore a ml 1,50) potranno essere realizzate solo se non richiedano modifiche al piano di giacitura attuale del terreno naturale con variazioni di pendenza superiori al 5%.

Nel caso di realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali ad edifici residenziali così come ammesse dagli artt. 66 e 67 della LR 12/2005 le autorimesse stesse dovranno essere completamente interrate e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica con sfruttamento ove possibile del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo.

La realizzazione di tali manufatti dovrà essere oggetto di “permesso di costruire convenzionato” previa espressione di parere favorevole di compatibilità ambientale espresso dalla Commissione per il paesaggio.

La superficie complessiva lorda di tali autorimesse non potrà superare la dimensione massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell’immobile al quale le autorimesse stesse saranno rese pertinenziali .

I box pertinenziali agli edifici residenziali non potranno essere realizzati nel territorio interno alle aree collinari nel caso in cui gli edifici esistenti non siano già dotati di adeguati accessi veicolari.

Per gli accessi esistenti è consentito il rifacimento del manto stradale escludendo tuttavia l’uso dell’asfalto e del calcestruzzo in vista.

E' altresì ammessa la realizzazione di modeste rettifiche ai lati della carreggiata e il consolidamento dei manufatti di sostegno dei terrapieni laterali a condizione che non vengano realizzati nuovi elementi a vista.

Art. 44 bis elementi di valore paesaggistico ambientale

A. Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica :

□ Ambiti che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell'ambiente agrario collinare e Ambiti verdi di completamento della rete ecologica

Sono individuati nelle tav. 3 e 5 come “Ambiti collinari a valenza paesaggistica e ambientale” e “superfici a prato infraboschive”

In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario quali: caratterizzazione parcellare delle aree, tracciati del sistema idraulico, percorsi, eventuali presenze di verde a filari, ecc.

È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture.

B - Tutela dei percorsi panoramici

□ Percorsi di interesse ambientale e paesistico

I principali “percorsi di valenza paesistica e/o elevata potenzialità fruitiva” sono individuati con apposita simbologia nella tav 5: essi sono dichiarati di interesse pubblico ai fini della loro possibile utilizzazione, in convenzione o tramite acquisizione dal parte del Comune, per la realizzazione di percorsi ecologico ambientali, sentieri pedonali e ciclabili, da destinarsi all'uso pubblico, estesi anche ai “percorsi integrativi” individuati dalla cartografia di Piano:

Tali percorsi non possono essere oggetto di modificazione né possono essere occupati da costruzioni.

Queste ultime dovranno essere poste a distanza minima di 10 mt. dai percorsi stessi.

È vietata la realizzazione di manufatti che impediscano la libera transitabilità pedonale dei percorsi.

Le fasce prospettiche indicate dai vettori visuali devono essere mantenute libere da ostacoli visivi al fine di mantenere complessivamente visibile il sito di riferimento e gli elementi emergenti di valore paesaggistico.

È vietata lungo tali percorsi l'apposizione della cartellonistica pubblicitaria.

C. Fasce e perimetri di salvaguardia delle emergenze ambientali e storiche

© Fascia di tutela paesistico ambientale del Fiume Oglio e dei Torrenti Uria, Udriotto e Guerna

Sono definite “ambiti di relazione con i corsi d'acqua”, e sono individuate nella cartografia di Piano, le fasce lineari definite con profondità variabile dal limite dell'alveo che seguono per l'intera lunghezza il corso d'acqua oggetto di tutela.

Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo.

E' possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e il servizio all'accesso ai fondi ai fini della coltivazione – ove ammessa - e della manutenzione agricola degli stessi.

Tali interventi devono inoltre garantire il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea e la conservazione degli elementi della biodiversità.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

L'area compresa nella fascia spondale del Fiume Oglio e del Torrente Guerna, individuata come "Territorio a Parco Fluviale", potrà essere oggetto di specifico progetto di recupero e fruizione, anche a fini pubblici, mediante studio promosso dall'Amministrazione, approvato dal Consiglio Comunale ed avente valenza di Piano Particolareggiato.

Gli ambiti di cui al presente punto, interni al perimetro del PTC del Parco Oglio Nord nonché tutte le aree, anche esterne a tale perimetro, ricomprese all'interno del territorio del Parco, sono soggetti alla disciplina prescrittiva e prevalente del PTC del Parco.

Gli interventi ammessi dalle presenti norme e, più in generale dalla disciplina del PGT nel suo complesso, sono quindi attuabili solo se congruenti con la disciplina del suddetto PTC.

Negli interventi sul patrimonio rurale esistente sono sempre ammesse le possibilità di intervento consentite dalla normativa del Parco.

D. Emergenze di valenza paesistica a livello territoriale

☐ Perimetro di salvaguardia delle Chiese di S. Alessandro e S. Giacomo

Le aree comprese all'interno della fascia e dei perimetri in oggetto sono dichiarate di particolare interesse ambientale e paesistico e finalizzate al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi.

Lungo l'intera fascia di protezione dei torrenti e nell'ambito dei perimetri di salvaguardia delle Chiese di S. Alessandro e S. Giacomo è vietato l'inserimento di qualsiasi nuova costruzione, ivi comprese quelle destinate a residenza degli aventi titolo ai sensi della L.R. n. 93/80.

Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 27, lettera a,b,c, della Legge 12/2005 al fine del miglioramento della qualità funzionale e dei caratteri architettonici degli edifici, soprattutto agli effetti di una maggiore compatibilizzazione con i caratteri ambientali e paesistici; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che la ristrutturazione, quando riferita anche all'intero involucro edilizio esterno preveda la definizione di proposte progettuali migliorative ai fini della compatibilità ambientale e paesistica e la collocazione dei volumi in ampliamento sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto preventivo.

□ ***Complessi di Castel Merlo e di San Giovanni delle Formiche***

Sono ammessi gli interventi di ampliamento delle sole strutture esistenti di attività già presenti al momento dell'adozione del PGT, con ampliamento fino ad un massimo del 30% della superficie coperta esistente a condizione che le costruzioni rispettino criteri di progettazione improntati alla ricerca di qualità architettonica e ad un adeguato inserimento ambientale e che la loro collocazione sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto planivolumetrico, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi di ampliamento di cui al precedente punto, ove finalizzati ad introdurre attività terziarie, direzionali e/o ricettive, in esse comprendendo anche quelle di somministrazione di cibi e bevande, dovranno reperire le necessarie dotazioni di parcheggio nella misura di 1 mq/mq di slp, oltre ai parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89.

Qualora venissero realizzati interventi connessi all'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le attività agrituristiche e/o di commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola, con o senza spazi di esposizione e degustazione dei prodotti, le superfici destinate alle funzioni di parcheggio per gli utenti sono quelle individuate dalla disciplina del precedente art. 40.

Tali dotazioni potranno essere localizzate all'esterno delle aree di pertinenza dell'insediamento, o monetizzate, qualora l'Amministrazione ritenga vi sia la necessità di mantenere inalterato il contesto ambientale e paesistico di riferimento del complesso e/o la presenza di particolari situazioni naturalistiche o culturali. Nel caso di realizzazione delle strutture di parcheggio all'esterno dell'area di pertinenza la convenzione del PdC dovrà prevedere la cessione delle aree destinate a tali strutture e la loro realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento delle sole strutture esistenti di attività già presenti al momento dell'adozione del PGT, con ampliamento fino ad un massimo del 30% della superficie coperta esistente a condizione che le costruzioni rispettino criteri di progettazione improntati alla ricerca di qualità architettonica e ad un adeguato inserimento ambientale e che la loro collocazione sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto planivolumetrico, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

E. Ambiti di rilevanza paesistica soggetti a disciplina di recupero

Il Piano delle Regole individua lungo l'asta finale del torrente Guerna e in fregio alle rive del Fiume Oglio due ambiti edificati per i quali si impone la necessità di prevedere e favorire interventi di recupero urbanistico.

I volumi esistenti potranno quindi essere oggetto di specifici Programmi Integrati di Intervento con finalità di recupero e valorizzazione ambientale e paesistica dei luoghi, all'interno dei quali potranno essere proposti interventi di demolizione e recupero delle volumetrie esistenti mediante operazione di ristrutturazione edilizia ed urbanistica tese ad un corretto inserimento della nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso della nuova edificazione potranno essere definite all'interno della proposta di Programma Integrato, all'interno delle destinazioni ammesse dalla disciplina generale del Piano delle Regole, escludendo tuttavia le destinazioni di carattere commerciale e quelle di carattere produttivo

Sono ammesse quindi le destinazioni di carattere residenziale, anche per residenze collettive, le destinazioni terziarie e ricettive.

La disciplina di cui sopra potrà essere applicata solo ed esclusivamente qualora non sia in contrasto con la disciplina del PTCP del Parco Oglio Nord che è a tutti gli effetti prevalente.

F. Elementi della precarietà paesaggistico ambientale

La tav. 5 individua alcune situazioni di precarietà paesaggistico ambientale relative a presenze di aree che si trovano in situazioni di degrado ambientale e fruitivo.

Per tali aree, che costituiscono pertinenze di insediamenti edilizi è fatto obbligo di presentazione, contestualmente alle richieste di intervento sugli edifici esistenti, di uno specifico progetto di recupero e riqualificazione, la cui approvazione ed esecuzione costituisce elemento pregiudiziale per il rilascio dei permessi di costruire o la formazione di DIA inerenti gli interventi sull'edificazione esistente.

L'ambito di recupero dell'attività di cava dovrà essere oggetto degli interventi di restituzione già oggetto della specifica convenzione.

Art. 45 Salvaguardia degli Ambiti boscati di valenza paesistico ambientale

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive caratterizzate dalla presenza delle seguenti essenze:

- Robineto misto
- Castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici
- Querceto di rovello dei substrati carbonatici
- Omo-ostrieto tipico
- Alneto di ontano nero d'impluvio.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli Professionali o dai titolari o legali rappresentanti di Imprese Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale o dei Comuni contermini nei limiti previsti dal PIF della Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino.

E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, salvo le strade agro-silvo-pastorali previste dalla Comunità Montana.

E' sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF .

In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Sono ammesse il potenziamenti e la realizzazione di strade agricolo-forestali o di strade tagliafuoco e la realizzazione di aree di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del bosco, a condizione che non determinino necessità di formazione di nuove radure artificiali e purchè effettuate secondo le indicazioni dell' "abaco degli interventi nelle zone collinari"

Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca dell' area collinare, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

In tutte le zone agricole individuate in cartografi per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l' ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.

Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

Art. 46 Insediamenti rurali esistenti soggetti a normativa di recupero

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti esistenti nelle aree di valore paesaggistico ambientale, che per consistenza volumetrica e per caratterizzazione morfologica e costruttiva sono tali da richiedere una attenta e specifica salvaguardia dell'ambiente sia per quanto attiene la situazione attuale che per le eventuali possibili trasformazioni future.

Gli insediamenti individuati dalla presente norma sono dichiarati "Zone di Recupero" ai sensi dell'Art 27 e segg. della legge 457/78

Per tali insediamenti l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre con deliberazione successiva, ai sensi dell'Art. 28 della legge 457/78 , l'obbligo di assoggettamento a Piano di Recupero.

In mancanza del Piano di Recupero, sui complessi in oggetto saranno possibili soltanto gli interventi di cui alle lettera a,b,c, dell'art. 27 della legge 12/2005 senza mutamenti delle destinazioni d'uso attuali riferite ad ogni singolo edificio sul quale è comunque estensibile a tutto il volume esistente la destinazione prevalente.

Per gli edifici singoli isolati il Piano di Recupero può essere sostituito da Permesso di Costruire convenzionato.

Lo studio del progetto di intervento deve essere esteso al lotto teorico di pertinenza di cui all'art. 47 e, ove maggiore, all'area contrassegnata con campitura grafica uniforme nella tavola di Piano.

Gli interventi di cui alla lettera d, non potranno prevedere la demolizione con ricostruzione.

Nel Piano di Recupero dovranno essere previste operazioni che tendano alla valorizzazione e al recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici e ambientali, con possibilità di trasformazione anche totale delle destinazioni d'uso, che possono essere volte alla residenza purché le destinazioni agricole presenti originariamente siano totalmente cessate da almeno cinque anni.

Nei Piani di Recupero dovranno essere individuate, per ciascun corpo di fabbrica, prescrizioni specifiche secondo le seguenti categorie di intervento:

Elementi da valorizzare

Tale prescrizione dovrà essere riferita ai manufatti o parti di edifici per i quali si riterrà opportuna la conservazione attraverso interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi risultino essere elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

Elementi da riprogettare

La prescrizione sarà riferita a quegli elementi o volumi per i quali si evidenzia la necessità di trasformazione secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

Elementi da rinnovare

La prescrizione sarà riferita alla possibilità di sostituzione e rifacimento dei manufatti, con l'indicazione di opportune provvidenze progettuali ed esecutive che consentano un corretto inserimento nell'ambito del contesto.

Art. 47 Lotto teorico di pertinenza

Si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente in zona agricola il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di ml. 25 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico.

Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di ml. 25 dai lati stessi.

Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di ml. 80, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato edificio per edificio, con i criteri di cui al primo comma del presente articolo.

Le superfici a parcheggio al servizio delle attività agrituristiche possono essere realizzate anche all'esterno del lotto teorico di pertinenza e, di norma, entro un raggio di 200 mt. dalle strutture nelle quali viene esercitata tale attività.

Art. 48 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale con possibilità di intervento previo permesso di costruire

Gli immobili di cui al presente articolo sono individuati nella tavola relativa alle aree di valore paesaggistico- ambientale, quali “insediamenti edilizi sparsi” esistenti e confermati.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura.

Per tali edifici è fatto divieto di demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguito solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.

Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola e dismessi da almeno 3 anni alla data di richiesta di intervento sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 alle lettere a,b,c,d.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.

Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
- e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

È ammesso un incremento del volume esistente in misura massima del 10% per interventi di adeguamento funzionale.

Art. 49 Edifici residenziali esistenti in ambito collinare

Gli edifici di cui al presente articolo sono esterni al perimetro dell'ambito dei "tessuti urbani consolidati" ma appartengono al sistema della residenza.

Per essi si applicano le disposizioni generali di cui ai precedenti artt. 13 – 14 - 19 e 44.

È consentito l'ampliamento del volume esistente nella misura massima del 10%.

Gli spazi esterni di pertinenza dovranno essere mantenuto a verde almeno per una superficie pari al 70% della superficie scoperta.

In essi potranno essere realizzati manufatti per il godimento dei giardini.

E' ammessa la costruzione di piscine di pertinenza delle abitazioni già esistenti alla data di approvazione del PGT , con dimensione massima pari a m. 5x10, a condizione che siano realizzate a quota non superiore alla quota di intersezione del manufatto con il profilo naturale del terreno nella parte a monte e che le sporgenze dei manufatti dalla quota dei profili naturali a valle siano raccordate con l'andamento naturale a valle. La quota del bordo piscina può essere mantenuta fino alla distanza di m. 5.00 per la formazione di piani transitabili. I progetti di tali strutture dovranno essere fatti oggetto di valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio , alle cui prescrizioni dovranno essere adeguati , al fine di garantire un adeguato inserimento nel contesto paesistico ambientale .

Il Regolamento edilizio definirà le quantità massime di occupazione nelle aree verdi e le tipologie edilizie e costruttive.

Art. 50 Fasce di ambientazione dei principali assi stradali esistenti all'esterno dell'abitato

Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento, conseguente al traffico motorizzato, prevalentemente lungo i nuovi tratti della rete principale stradale, in particolare nei tratti compresi nel territorio extraurbano il Piano delle Regole individua una zona, in tutto o in parte ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.

Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali.

Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m. 10;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva $A_r = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze di latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A = 1$ albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva $A_r = 2$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero,

ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $Ar = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

Art. 51 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna agli abitati

Nella tavola 5 sono individuati gli “Assi della mobilità urbana da riqualificare paesaggisticamente”.

In questo ambiti il Piano delle Regole si attua tramite Piano di Coordinamento d’area predisposto dall’Amministrazione Comunale e relativo:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l’ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli uso del piano terra;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Nella progettazione di tali ambiti, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità potrà essere destinato in particolare agli usi commerciali e terziari, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della superficie coperta al PT esistente; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard minimi di parcheggio.

Nei nuovi interventi edilizi e urbanistici localizzati in fregio agli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana, l’eventuale collocazione di recinzioni o muri di contenimento lungo detti ambiti dovrà prevedere l’arretramento di almeno mt 1,50 dal confine della proprietà stradale.

Art. 52 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.

Per i corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt. dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.

Le fasce di rispetto di fiumi e torrenti, sui quali esercita giurisdizione l'Autorità di Bacino del fiume Po, sono definite in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF).

Lo studio geologico allegato al Piano delle Regole richiama inoltre la fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF); l'edificazione a destinazione residenziale o connessa all'attività agricola preesistente in aree ricomprese in tali fasce, può essere trasferita con interventi di ricostruzione ai sensi dell'art. 40 e seguenti delle presenti norme, in altre aree destinate all'attività agricola.

All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce valgono le prescrizioni normative relative all'azonamento di Piano delle Regole, fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi.

L'esatta separazione tra fascia B e fascia C del PAI è comunque demandata alla progettazione esecutiva dell'opera di difesa del corpo idrico quando da questa effettivamente identificata.

Tutte le aree costituenti fascia di rispetto fluviale A e B ai sensi del precedente comma sono soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione del citato PSFF.

Art. 53 Presenze di carattere storico documentario

Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

Art. 54 Fasce e aree di rispetto

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti; alla data di adozione del Piano.

All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.

Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;

- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

Art. 55 Realizzazione di strutture temporanee

Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole per le sole attività esistenti a destinazione d'uso impropria, è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5* con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità.

Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.

Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.

La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.

Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituire semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.

La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

* del DPR 380/2001

Art. 56 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee

È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.

L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 3 purchè normati da apposita convenzione.

Art. 57 Inammissibilità di deroghe

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

INDICE

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: GENERALITA'	1
Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole	2
Art 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	3
Art 3 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici	5
Art. 4 Indici ambientali	9
Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione	10
Art. 6 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	11
Art. 7 Lotti liberi	12
Art. 8 Lotto funzionale	13
Art. 9 Destinazioni d'uso	14
Art. 10 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	16
Art. 11 Piani attuativi del Piano delle Regole: contenuti	20
Art. 12 Titolo edilizio convenzionato	21
Art. 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	25
Art. 14 Parametri specifici per l'edificazione residenziale	27
Art. 15 Interventi negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi (Città Storica)	29
Art. 16 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi	31
Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali	36
Art. 18 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori	38
Art. 19 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati	39
Art. 20 Ambito residenziale di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati (MONTECCHIO)	40
Art. 21 Ambiti di riqualificazione urbana a fini residenziali	41
Art. 22 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)	42
Art. 23 Orti urbani	43
Art. 23 bis Ambiti soggetti ad interventi di edificazione a volumetria definita	44
Art. 24 Tettoie baracche e simili	445
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI	46
Art. 25 Caratteri urbanistici degli insediamenti produttivi	47
Art. 26 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi	48
Art. 27 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari	50
Art. 28 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	52
Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati	53
Art. 30 Insediamenti produttivi di completamento	54
Art. 31 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali	55
Art. 32 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili	56
Art. 33 Tessuti insediativi polifunzionali confermati	57
Art. 34 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali	58
Art. 35 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	60
Art. 36 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole	62
Art. 37 Correlazione dei procedimenti	63
Art. 38 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali	65
Art. 39 Parcheggi delle attività commerciali	67
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE	69
Art 40 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola	70
Art. 41 Attività florovivaistiche e orticole- Serre	75
Art. 42 Vigneti	76
AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	77
Art. 43 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche	78
Art. 44 Interventi di salvaguardia e valorizzazione delle valenze paesistico - ambientali – elementi della rete ecologica	80
Art. 44 bis Elementi i valore paesaggistico ambientale	84
Art. 45 Salvaguardia degli Ambiti boscati di valenza paesistico ambientale	88
Art. 46 Insediamenti rurali esistenti soggetti a normativa di recupero	90
Art. 47 Lotto teorico di pertinenza	92

*Comune di Villongo – Piano delle Regole-
Disciplina generale e degli interventi*

<i>Art. 48 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale con possibilità di intervento previo permesso di costruire.....</i>	<i>93</i>
<i>Art. 49 Edifici residenziali esistenti in ambito collinare.....</i>	<i>95</i>
<i>Art. 50 Fasce di ambientazione dei principali assi stradali esistenti all'esterno dell'abitato.....</i>	<i>96</i>
<i>Art. 51 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna agli abitati.....</i>	<i>98</i>
<i>Art. 52 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....</i>	<i>99</i>
<i>Art. 53 Presenze di carattere storico documentario.....</i>	<i>100</i>
<i>Art. 54 Fasce e aree di rispetto.....</i>	<i>101</i>
<i>Art. 55 Realizzazione di strutture temporanee.....</i>	<i>103</i>
<i>Art. 56 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee.....</i>	<i>104</i>
<i>Art. 57 Inammissibilità di deroghe.....</i>	<i>105</i>