



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

Parametri e indici
per il tessuto urbano consolidato

(Elaborato 14PR)

Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

6 novembre 2017
Rettifica 30 maggio 2018
interpretazione autentica del 2020

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

Le norme contenute nel presente fascicolo sono integralmente sostitutive della disciplina contenuta nell'elaborato 14 PR del piano delle Regole 2012.

Gruppo di lavoro Marco Engel con Massimo Bianchi

Settore tecnico del Comune di San Giorgio su Legnano:
Geom. Giuseppe Pizzo

Variante elaborata sul PGT redatto da Arch. Antonello Boatti con la collaborazione degli architetti Federica Zambellini, Domenico Oriandi Arrigoni, Paolo Boatta e Avv. Sonia Boatti.

Indice			
--------	--	--	--

Art. 1	Elementi costitutivi del Piano delle Regole	pag.	1
Art. 2	Campo di applicazione del Piano delle Regole	pag.	1
Art. 3	Descrizione degli indici urbanistici	pag.	1
Art. 4	Interventi urbanistici preventivi	pag.	4
Art. 5	Intervento edilizio diretto	pag.	4
Art. 6	Piani di Recupero (PR)	pag.	4
Art. 7	Permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti	pag.	4
Art. 8	Utilizzazione degli indici	pag.	5
Art. 9	Definizione delle categorie di attività costruttiva	pag.	5
Art. 10	Urbanizzazione primaria	pag.	5
Art. 11	Urbanizzazione secondaria	pag.	5
Art. 12	Destinazione d'uso	pag.	6
Art. 13	Distanze	pag.	8
Art. 14	Norme per il computo della cubatura	pag.	9
Art. 15	Tutela e sviluppo del verde	pag.	11
Art. 16	Recinzioni	pag.	11
Art. 17	Scale esterne	pag.	11
Art. 18	Box, spazi di parcheggio privati e accessori	pag.	11
Art. 19	Attività produttive ammesse	pag.	12
Art. 20	Tutela dei luoghi di devozione	pag.	12
Art. 21	Ambiti	pag.	13
Art. 22	Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali	pag.	13
Art. 23	Ambiti per la ferrovia e relative fasce di rispetto	pag.	14
Art. 24	Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti	pag.	15
Art. 25	Ambiti di salvaguardia archeologica	pag.	15
Art. 26	Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale	pag.	15
Art. 27	Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive	pag.	15
Art. 28	Ambiti per l'istruzione	pag.	15
Art. 29	Ambiti per le attrezzature di interesse comune	pag.	16
Art. 30	Ambiti per parcheggi pubblici	pag.	16
Art. 31	Ambiti per attrezzature tecnologiche	pag.	16
Art. 32	Ambiti per servizi privati convenzionati di interesse pubblico	pag.	17
Art. 33	Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento	pag.	17
Art. 34	Aree B1 - Aree del tessuto consolidato della città a cortina	pag.	19
Art. 35	Aree B2 - Aree del tessuto consolidato residenziale	pag.	20
Art. 36	Aree B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto prevalentemente residenziale	pag.	21
Art. 37	Ambiti D1 di completamento industriale e artigianale	pag.	22
Art. 38	Ambiti D2 distributori carburanti	pag.	23
Art. 39	Capacità edificatoria nelle aree di ampliamento della ferrovia	pag.	23
Art. 40	Cabina di trasformazione dell'energia elettrica CASSATO	pag.	23
Art. 41	Piani attuativi e impianti elettrici CASSATO	pag.	23
Art. 42	Campi elettromagnetici CASSATO	pag.	23
Art. 43	Ambiti E agricolo	pag.	24
Art. 44	Aree non soggette a trasformazione	pag.	24
Art. 45	Edifici esistenti non più destinati ad uso agricolo	pag.	25
Art. 46	Area a verde ripariale e boschivo	pag.	25
Art. 47	Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso	pag.	25
Art. 48	Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti	pag.	26
Art. 49	Ambiti dei Piani di Recupero approvati e convenzionati comprensivi di quelli per i quali sono scaduti i termini di validità	pag.	26
Art. 50	Norme di tutela dall'inquinamento acustico	pag.	26
Art. 51	Energia, inquinamento atmosferico, inquinamento luminoso e politiche del sottosuolo CASSATO	pag.	27

Art. 1 Elementi costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati e dalle tavole di seguito elencati:

- Elaborato 14PR: Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato
- Elaborato 15PR: Ambiti funzionali (scale 1:2.500)
- Elaborato 17PR: Modalità di intervento per gli edifici di interesse storico – ambientale nel nucleo di antica formazione di San Giorgio su Legnano (scala 1.1000)
- Elaborato 20PR: Componente geologica, idrogeologica e sismica (LR12/2005)

Costituiscono ulteriori documenti con valore di indirizzo non prescrittivo i seguenti elaborati:

- Elaborato 19PR: Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico.

Art. 2 Campo di applicazione del Piano delle Regole

- 2.1 Le norme del Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 2.2 L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella tavola "Ambiti funzionali" (Tav. 15PR). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 2.3 In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:
a) le Norme Tecniche di Attuazione;
b) le tavole di azionamento;
c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
- 2.4 Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).
In particolare si rimanda alle indicazioni del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione.
- 2.5 Gli immobili che alla data di adozione del Piano delle Regole abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal Piano delle Regole stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti.

Art. 3 Descrizione degli indici urbanistici

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planimetrica ed urbanistica dei vari ambiti del Piano delle Regole.

St = Superficie territoriale (mq) da calcolarsi solo nei piani attuativi

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PGT ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate alla edificazione vera e propria e di tutte le rimanenti racchiuse nei perimetri dei piani attuativi, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono da escludere dalla St le aree di proprietà pubblica eventualmente ricadenti nei perimetri dei piani attuativi già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano delle Regole si attua a mezzo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, subordinati o meno all'approvazione di eventuali Piani Attuativi.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi pubblici previsti dal Piano (urbanizzazioni primarie, aree per la viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, e urbanizzazioni secondarie).

Sono escluse dalla Sf le aree di proprietà pubblica e ad uso pubblico consolidato già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature etc.) e al netto del vano scala/ascensore quando comune a più alloggi. Si specifica che la superficie del vano scala/ascensore è comprensiva per ogni piano della superficie di: proiezione delle rampe; pianerottoli; corridoi di smistamento; atri di ingresso; vano ascensore, ecc. misurati tutti al netto dei muri perimetrali condivisi con altri ambienti ed al lordo di muri delimitanti il vano scala dall'esterno.

Sono altresì escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici relative ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, fino all'altezza massima di ml 3,50, salvo le norme vigenti per le cabine ascensori e montacarichi relative agli extracorse;
- b) le superfici dei soppalchi interni all'abitazione che abbiano le caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale di Igiene;
- c) i porticati pubblici o privati e le logge rientranti (anche se comprese tra tre murature perimetrali);
- d) I box e gli accessori non rientrano nel computo della SLP quando:
 - sono interamente interrati;
 - sono realizzati al piano terra all'interno della sagoma del corpo di fabbrica principale ed hanno altezza interna inferiore a m 2,40 al lordo di eventuali controsoffittature o rialzi del pavimento;
 - solamente per i box, quando sono realizzati all'esterno della sagoma del fabbricato principale ed hanno altezza interna inferiore a m 2,40; in questo caso non costituiscono neanche superficie coperta fino alla concorrenza della dotazione dettata dalla legge 122/89;
 - solamente per i fabbricati accessori, quando si tratta di ricoveri di attrezzi e materiali funzionali alla coltivazione dei giardini ed alla loro fruizione aventi la dimensione massima in pianta di mq 9 e altezza netta interna non superiore a m 2,40, realizzati nella misura massima di un fabbricato accessorio per ciascun lotto.
- e) le superfici dei vani, o di parte di questi, aventi altezza netta interna non superiore a m 1,50.

Per il computo della superficie lorda di pavimento relativamente ai sottotetti e ai seminterrati valgono le disposizioni di cui all'articolo 14.

Nei lotti residenziali le tettoie aperte non costituiscono mai SLP ai fini del computo della volumetria. Nei lotti di pertinenza degli insediamenti produttivi le tettoie non sono da considerare agli effetti della verifica della SLP quando sono aperte almeno su due lati.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

Sc = Superficie coperta (mq)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte.

Sono escluse le parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m 1,50 di profondità.

Se lo sporto è superiore a 1,50 metri tutto lo sporto deve essere conteggiato come Sc.

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima di un fabbricato

Per i fabbricati esistenti o da realizzare negli ambiti a prevalente destinazione residenziale per "altezza massima" si intende la distanza, misurata in verticale, tra la quota dello spiccatto del marciapiede stradale o, in assenza di esso, dalla carreggiata stradale pubblica prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione maggiorata di cm 15 e la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano.(fig. 1)

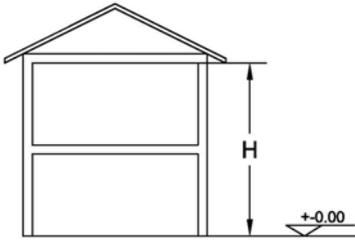


fig. 1

Qualora la copertura non sia orizzontale, l'altezza massima è calcolata tra la quota dello spiccatto del marciapiede o, in assenza di esso, dalla carreggiata stradale pubblica prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione maggiorata di cm 15 e la quota dell'intradosso della gronda più alta dell'edificio Fig. 2.

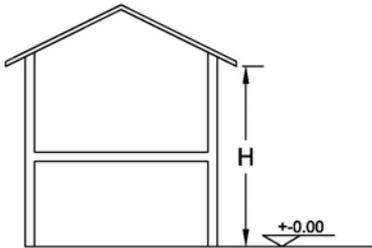


fig. 2

Per i fabbricati esistenti o da realizzare negli ambiti produttivi, per altezza massima si intende la distanza, misurata in verticale, tra la quota dello spiccatto del marciapiede stradale o, in assenza di esso, dalla carreggiata stradale pubblica prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione maggiorata di cm 15 e la quota del punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso fig. 3

Nel caso in cui la copertura degli edifici o di porzioni di essi sia a falde inclinate si applicheranno le modalità previste nelle precedenti figg. 1 e 2.

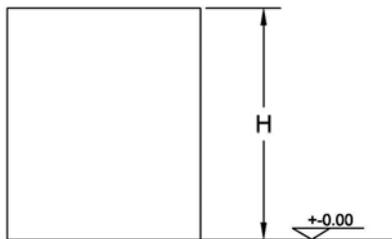


fig. 3

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV° per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Va = Volume assegnato (mc)

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

E' la quantità massima edificabile, espressa in mc, laddove sia precisato esplicitamente in normativa. Tale volume è calcolato secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.

Ve = Volume esistente (mc)

E' la quantità di volumetria esistente calcolata con le modalità previste dall'art. 14.

Slp a = Superficie lorda di pavimento assegnata (mq)

E' la quantità massima edificabile, espressa in mq, laddove sia precisato esplicitamente in normativa. Tale Slp è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.

Suc = Superficie utile calpestabile (mq)

E' la quantità di superficie lorda di pavimento detratte le murature perimetrali e quelle interne, i balconi, le cantine e gli accessori non direttamente collegati alla destinazione principale.

Art. 4 Interventi urbanistici preventivi

Si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate dagli elaborati 14PR, 15PR come definite dalle presenti Norme.

Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dall'articolo 6 e da quanto indicato nell'elaborato 14PR e 15PR.

I piani di intervento urbanistico preventivo, riferiti al Piano delle Regole, sono:

- a) Piani di Recupero ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/78;
- b) Piani di lottizzazione di cui all'Art. 28 della Legge n.1150/42 e successive modificazioni e integrazioni.

Le modifiche alla perimetrazione dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa possono essere apportate in sede di presentazione dell'istanza di approvazione dei piani attuativi stessi quando hanno ad oggetto mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche catastali o dello stato dei luoghi.

Art. 5 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto, nelle forme previste dalle leggi vigenti, viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo o nel caso di piano urbanistico preventivo successivamente ad esso.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme e dalla disciplina nazionale e regionale in materia.

Tutti i progetti, sia per le nuove costruzioni e ampliamenti sia per gli interventi su edifici esistenti, che riguardano il Piano delle Regole, il Documento di Piano e il Piano dei Servizi vanno presentati all'Ufficio Tecnico Comunale in versione cartacea e in formato digitale – pdf su CD.

Art. 6 Piani di Recupero (PR)

Negli ambiti A dei nuclei di antica formazione soggetti a modalità di intervento che coincidono complessivamente con le zone di recupero di cui alla legge 457/78 è sempre possibile ricorrere allo strumento urbanistico del Piano di recupero.

I Piani di Recupero non possono riferirsi a un singolo edificio, ma devono identificare un'unità minima riconoscibile, come ad esempio un'intera corte, senza riferimento a una determinata superficie, o una frazione organica e funzionale di una corte, in questo caso di almeno 1.000 mq di superficie. Per dimensioni inferiori l'ammissibilità del Piano di recupero è determinata dall'Ufficio Tecnico di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Art.7 Permesso di costruire o altro titolo abitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti è subordinato all'approvazione definitiva dei piani attuativi e alle condizioni previste dalle relative convenzioni.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, il permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente è rilasciato con modalità di richiesta ed autorizzazione, contenuti ed elaborati definiti dalla legislazione nazionale e regionale e dai regolamenti comunali.

Art. 8 Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'approvazione di ogni ulteriore titolo edificatorio che generi nuova volumetria, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Se la superficie fondiaria relativa ad una richiesta di costruzione risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate, gli indici previsti dal PGT dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Art. 9 Definizione delle categorie di attività costruttiva

Le categorie di attività costruttiva sono definite dalle vigenti disposizioni in materia e in particolare all'art. 3 del DPR 380/2001.

Norme particolari sono contenute al successivo Art. 33 relativamente alle zone soggette a modalità di intervento negli ambiti dei Nuclei di antica formazione soggetti a modalità di intervento.

Art. 10 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti a rendere edificabile un'area, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, art. 12 DPR 6-6-2001 n. 380 e sue successive modificazioni.

Esse sono:

- a Strade
- b Fognature
- c Rete idrica
- d Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione
- e Pubblica illuminazione
- f Spazi di verde inerenti la viabilità
- g Spazi di sosta o di parcheggio
- h Piste / percorsi ciclopedonali

Art. 11 Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e più esattamente:

- a Ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale
- b Ambiti a verde e attrezzature sportive
- c Ambiti per l'istruzione (asili nido, scuola dell'infanzia, primarie, secondarie)
- d Ambiti per le attrezzature di interesse comune
- e Ambiti per parcheggi pubblici residenziali, industriali e commerciali
- f Spazi verdi e accessori per piste / percorsi ciclopedonali

La superficie edificata per i servizi pubblici come definiti all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005, non concorre alla verifica della SLP realizzabile nel contesto di interventi edilizi soggetti a convenzionamento (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato).

Art. 12 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei Piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni del presente elaborato; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni.

Ai sensi dell'Art.51 della L.R.12/2005 si definisce principale la destinazione d'uso qualificante e complementare quella che la integra.

Il passaggio da una destinazione principale a una destinazione complementare e viceversa è libero.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) elencati nel seguente prospetto.

Gf 1 Residenza ("residenziale" art. 23ter DPR 380/2001)	Abitazioni dei residenti. Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.
Gf 2 Attività produttive ("produttiva e direzionale" art. 23ter DPR 380/2001)	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: <ul style="list-style-type: none"> - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP complessiva non superiore a mq 150. - una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
Gf 2.1	Attività industriali e artigianali: Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
Gf 2.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto. Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 2.3	Logistica. Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

TITOLO V NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Gf 2.4	<p>Attività artigianale di servizio</p> <p>Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.</p>
Gf.2.5	<p>Attività di commercio all'ingrosso</p> <p>Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98</p>
Gf 3 Attività terziarie ("produttiva e direzionale" art. 23ter DPR 380/2001)	<p>Attività terziarie di produzione di servizi</p> <p>Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.</p> <p>Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.</p>
Gf 3.1	<p>Piccole attività terziarie</p> <p>Le attività terziarie aventi SLP ≤ mq 150: sono considerate come presenze complementari sia alla destinazione residenziale (Gf 1) sia alla destinazione produttiva (Gf 2), commerciale (Gf 4 e 5) e turistica (Gf 6) con la sola esclusione della destinazione agricola (Gf 7).</p>
Gf 3.2	<p>Grandi attività terziarie</p> <p>Attività che occupano unità immobiliari aventi SLP >150 mq; vi rientrano uffici, studi, agenzie (assicurative, immobiliari, bancarie) e attività direzionali in genere.</p>
Gf 4 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago ("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)	<p>Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago</p> <p>Rientrano in questa categoria: teatri cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo, sale giochi e sale scommesse, attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui al Gf 2.4, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia</p>
Gf 4.1	Attività con SLP ≤ mq 150
Gf 4.2	Attività con SLP > mq 150
Gf 4.3	Locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS
Gf 4.4	Sale per il gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 5 Attività commerciali ("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)	<p>Commercio al dettaglio di beni.</p> <p>Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.</p>

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 400.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 6 Turistico ricettiva ("turistico ricettiva" art. 23ter DPR 380/2001)	Attività ricettive. Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica.
Gf 7 Agricoltura ("rurale" art. 23ter DPR 380/2001)	Attività del settore primario (agricoltura). Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Le variazioni di standard urbanistici al mutare delle destinazioni d'uso sono meglio definite dal successivo art. 47.

Art. 13 Distanze

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si misurano al netto dei balconi con ingombro inferiore a m 2,00 e delle scale a giorno limitatamente a quelle che conducono al piano rialzato.
Non si calcolano le distanze di cui al presente articolo nei confronti di costruzioni provvisorie e rimovibili.

13.1 Distanze minime tra fabbricati

Nei nuclei di antica formazione le distanze minime tra fabbricati sono quelle esistenti da certificarsi da parte del progettista in sede di procedura abilitativa, mediante dettagliato rilievo dello stato di fatto, nel caso che tali interventi incidano su dette distanze. In tutti gli altri ambiti è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze, (come definite al precedente Art. 3), dei fabbricati prospettanti con un minimo di mt. 10.00 nel caso che almeno una delle pareti prospettanti sia finestrata. Tale norma si applica anche nel caso di edifici prospettanti insistenti sulla medesima proprietà. Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del primo PGT (22/07/2011), la distanza minima potrà essere ridotta a m 0,00, nel caso che tali costruzioni sorgano a confine, a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, significando che l'edificazione potrà avvenire in aderenza a detto edificio e per una lunghezza pari a quella del suo fronte oppure a 5 metri dal fabbricato esistente a confine se nessuna delle pareti prospettanti è finestrata. Fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate stabilita dai precedenti capoversi, distanze tra fabbricati inferiori a quanto qui

prescritto potranno essere autorizzate previa stipula di convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.

13.2 Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade

La distanza degli edifici di nuova costruzione dal ciglio stradale (come definito dall'art. 3 del D.Lgs 285/92 e s.m.i.) in tutti gli ambiti del P.G.T. è fissata in m 5,00 e si misura al netto di corpi aggettanti aperti purché di sporgenza inferiore a mt. 2,00.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti la cui distanza dal ciglio strada sia inferiore a m 5,00, è consentito il mantenimento dell'allineamento del fabbricato preesistente purché questo non sia a distanza inferiore a m 3,00 dal ciglio strada. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti a distanza inferiore a m 3,00 dal ciglio strada, dovrà essere osservata la distanza minima di m 3,00.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti

13.3 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà della loro altezza con un minimo di m 5,00.

Distanze inferiori dovranno essere accompagnate da convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e all'interno del perimetro del piano attuativo medesimo.

Art. 14 Norme per il computo della capacità edificatoria

14.1 Salvaguardia del volume e delle SLP esistenti

Il Piano delle Regole consente la conservazione del volume e della SLP esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di ristrutturazione e di ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

La riedificazione della SLP esistente è condizionata al rispetto dei parametri assegnati dal Piano delle Regole alle diverse aree (Rc, H, Dc, Df, Ds).

La SLP esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, al fine di accertare l'eventuale quantità di SLP eccedente quella esistente, da classificare come intervento di nuova costruzione.

La conservazione della SLP esistente non è consentita negli interventi che prevedano la modifica della destinazione d'uso, col passaggio dall'una all'altra delle classificazioni principali individuate all'art. 4 delle presenti norme, accompagnata dalla modifica della tipologia edilizia.

In riferimento alle medesime classificazioni, ove alla data di adozione del PGT un lotto costituisca pertinenza di diversi edifici riconducibili a differenti destinazioni d'uso, agli effetti dell'applicazione dell'indice Uf la superficie fondiaria di pertinenza di ciascun fabbricato si determina proporzionalmente alla SLP complessiva esistente.

Ove l'intervento sostitutivo riguardi edifici in cui sono compresenti unità immobiliari con differenti classificazioni catastali, la destinazione d'uso prevalente viene assunta come destinazione valida per l'intero fabbricato.

Gli interventi per i quali non risulta consentita la conservazione della SLP esistente dovranno avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri assegnati dal presente Piano delle Regole per le nuove edificazioni.

14.2 Modalità di calcolo del volume

Nei casi in cui si rende necessario il calcolo del volume, questo è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la SLP dei piani abitabili, adibiti a residenza, per l'altezza virtuale di m 3,00 purché l'altezza effettiva di interpiano non sia superiore a m 4,00. In caso contrario per il calcolo del volume verrà utilizzata l'altezza effettiva di interpiano.

Per "altezza di interpiano", in questo caso, si intende la differenza tra la quota del pavimento finito di un determinato piano e quella dell'intradosso della soletta sottostante.

14.3 Sottotetti

Il sottotetto non viene computato agli effetti della verifica della capacità edificatoria qualora l'ambiente delimitato dalla copertura sia occasionalmente ispezionabile con botola.

I sottotetti esistenti alla data di adozione del primo PGT (22/07/2011) non vengono computati agli effetti della verifica della capacità edificatoria quando non presentano anche una sola delle caratteristiche per l'ottenimento dell'agibilità. Non vengono considerati nel computo anche eventuali porzioni di nuovi sottotetti realizzati mediante chiusura di terrazzi scoperti soprastanti locali di abitazione esistenti e complanari a sottotetti anch'essi esistenti, a condizione che dette nuove porzioni di sottotetti abbiano altezza interna media determinata tra il punto interno più alto (intradosso del colmo o punto di incontro delle falde) e quello più basso inferiore a m 2.40 e pendenza uguale a quella del tetto esistente.

Nei nuovi fabbricati o negli ampliamenti di quelli esistenti, se l'altezza di interpiano in corrispondenza del colmo è superiore a m 2,50, il sottotetto, se accessibile con scale fisse e permanenti, è conteggiato agli effetti della verifica della capacità edificatoria.

14.4 Seminterrati e interrati

Si definiscono locali interrati i locali il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Si definiscono locali seminterrati i locali il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

I locali seminterrati (ad eccezione dei box) vengono considerati agli effetti della verifica della capacità edificatoria se la parte emergente misurata tra la quota dello spiccatto del marciapiede stradale misurata come per la verifica dell'altezza "H" (art. 3) e l'intradosso della soletta emergente è superiore a m 1,00.

In questo caso si distinguono due diverse fattispecie:

- la parte emergente è compresa tra metri 1,00 e 1,50 rispetto alla quota zero: viene conteggiata ai fini volumetrici la sola differenza tra metri 1,00 e la maggiore altezza della parte emergente
- la parte emergente è superiore a metri 1,50 rispetto alla quota zero: viene conteggiata ai fini volumetrici tutta la volumetria del seminterrato calcolata come SLP.

La disciplina dettata al comma precedente si applica alla realizzazione dei fabbricati realizzati successivamente all'entrata in vigore del primo PGT¹. Per i fabbricati esistenti a tale data, non sono da considerare agli effetti della verifica della capacità edificatoria anche i locali accessori sporgenti più di 1 metro oltre la quota del terreno, come più sopra definita, purché non presentino le caratteristiche per l'ottenimento dell'agibilità.

Per il computo delle volumetrie inerenti la realizzazione di box e locali accessori si rimanda all'art. 3 del presente elaborato.

Per gli edifici esistenti non più destinati all'uso agricolo (art. 45) e solo per essi, è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla SLP del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

Nei nuclei di antica formazione ove ricorra il termine Volume esistente non si applica quanto disposto nel precedente capoverso.

Nel caso esistano vani scale esterni agli edifici (scale aperte) con la finalità di migliorare il decoro urbano e di migliorare le condizioni igienico sanitarie è possibile procedere alla chiusura del vano scale e l'intero volume o la SLP derivante da tale chiusura non sono computati ai fini della verifica volumetrica.

¹ 14 marzo 2012

La chiusura del volume dovrà essere effettuata in aderenza al perimetro del vano scale senza ampliamenti di alcun tipo.

Condizione indispensabile per poter chiudere i vani scale esterni è che siano verificate le distanze minime di cui al precedente articolo 13.

Inoltre, in tutte le zone ad eccezione degli ambiti A, e in tutti gli edifici anche se la loro destinazione d'uso è in contrasto con le previsioni del PGT:

- nel rispetto del rapporto di copertura previsto per la zona di appartenenza e nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente art. 13 è possibile realizzare nuovi vani scala chiusi e coperti non conteggiati come volumetria;
- nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente art. 13 è possibile realizzare nuovi vani ascensore non conteggiati come volumetria né superficie coperta, sempre che tale costruzione non sia giustificata dalla soppressione del vano ascensore interno esistente.

Art. 15 Tutela e sviluppo del verde

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi di nuova edificazione su lotti liberi deve essere corredata dal progetto della sistemazione delle aree inedificate, sistemate a verde o pavimentate.

Art. 16 Recinzioni

Le recinzioni in tutti gli ambiti del Piano delle Regole e in tutte le aree di trasformazione prospettanti su spazi e aree pubbliche e di uso pubblico non dovranno presentare pareti cieche in misura superiore al 30% dello sviluppo della parte di recinzione trasparente e sono sempre escluse le lastre prefabbricate comunque finite superficialmente. Le porzioni di pareti cieche non potranno essere continue per la loro entità massima, ma dovranno essere interrotte da parti di recinzione trasparente.

Le recinzioni saranno realizzate con uno zoccolo di muratura di altezza massima di 50 cm con sovrapposta inferriata che garantisca la trasparenza.

L'altezza massima delle recinzioni divisorie di proprietà private è di metri 2,50.

L'altezza massima delle recinzioni prospettanti su aree o spazi pubblici sarà di m 2.10 dal piano del marciapiede stradale o in assenza di questo da più cm 15 dal piano della pavimentazione della strada più prossima. Nel caso in cui vengano realizzati tettucci a copertura degli accessi pedonali e/o carrai, il punto più alto di tali strutture non potrà essere maggiore di m 2.50 come sopra misurati.

Art. 17 Scale esterne

Le scale esterne saranno consentite esclusivamente per accedere dal piano terra a piano rialzato e saranno comunque coperte.

In merito alla possibilità di chiudere i vani scala esterni aperti esistenti si rimanda al precedente articolo 14.

Art. 18 Box, spazi di parcheggio privati e accessori

18.1 Definizioni

Sono definiti box tutti i fabbricati destinati al ricovero degli automezzi.

Sono definiti spazi di parcheggio privati i luoghi aperti o coperti da tettoie (aperte su due lati) adibiti alla sosta degli automezzi.

Sono definiti accessori tutti i fabbricati destinati a cantine, lavanderie (adibite esclusivamente a questa funzione), depositi, locali immondizia, locali caldaia, ripostigli esterni, cassette in legno per attrezzi.

Il presente articolo non fa riferimento ai parcheggi pubblici che sono regolati dal successivo art. 30.

In ogni nuova costruzione residenziale devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del concessionario del titolo abilitativo, box o spazi per parcheggio privati (salvo diverse prescrizioni contenute nei singoli ambiti del Piano delle Regole) necessari a garantire 1 posto auto per alloggio destinato allo stazionamento dell'autoveicolo delle dimensioni minime utili di m 2,50 x 5,00. Detti spazi di parcheggio sono comprensivi e non aggiuntivi di quelli minimi da reperire obbligatoriamente ai sensi della Legge 122/89 nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. E' fatto obbligo di individuare graficamente in planimetria la posizione dei posti auto.

Se l'altezza del punto più alto della copertura non sarà superiore a m 2,50, il box o l'accessorio potranno essere edificati a confine senza necessità di autorizzazione da parte della proprietà confinante. Diversamente occorrerà ottenere specifica autorizzazione dai proprietari confinanti, mediante convenzione debitamente registrata e trascritta.

Art. 19 Attività produttive ammesse

Ogni nuova attività produttiva, ogni modifica del tipo di produzione nonché ogni ampliamento di quelle esistenti va notificata all'Amministrazione Comunale che ne verificherà le compatibilità ai sensi del presente articolo.

La nuova edificazione sarà consentita solo previa presentazione dal richiedente di una relazione tecnica che dimostri che l'attività da insediare non comporta la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente gli *standards* previsti dalla normativa vigente in materia, nonché la produzione di rifiuti tossici e nocivi.

Art. 20 Tutela dei luoghi di devozione

Tutti i luoghi di devozione (immagini sacre all'aperto, edicole, etc.) sono sottoposti a vincolo di tutela e mantenimento.

Art. 21 Ambiti

Tutto il territorio comunale è diviso nei seguenti ambiti, come indicato nell'elaborato 15PR:

Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità

- ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali;
- ambiti per la ferrovia e relative fasce di rispetto;
- ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti
- ambiti di salvaguardia archeologica

Ambiti pubblici e di interesse generale

- ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale;
- ambiti a verde pubblico e attrezzature sportive;
- ambiti per l'istruzione;
- ambiti per le attrezzature di interesse comune;
- ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali;
- ambiti per servizi tecnologici;
- ambiti per servizi privati convenzionati di interesse pubblico

Ambiti per insediamenti prevalentemente residenziali

- ambiti A - Nuclei di Antica Formazione;
- ambiti B1 - Tessuto consolidato della città a cortina;

- ambiti B2 - Tessuto consolidato residenziale;
- ambiti B3 Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto residenziale
- ambiti residenziali dei Piani Attuativi Vigenti (cfr artt. 48, 49)

Ambiti produttivi

- ambiti D1 di completamento industriale e artigianale
- ambiti D2 distributori di carburanti

Ambiti agricoli

- ambiti E agricolo
- aree non soggette a trasformazione
- edifici esistenti non più destinati ad uso agricolo

Ambiti di valore paesaggistico – ambientale

- area a verde ripariale e boschivo

Art. 22 Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali

Sono destinati alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei mezzi su gomma e di quelli riservati ai cicli e ai pedoni.

Negli ambiti per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.

Negli ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali non è consentita alcuna costruzione ad eccezione di installazioni di chioschi smontabili, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, insegne pubblicitarie e cartellonistica viaria nel rispetto delle prescrizioni del Codice della strada e relativi regolamenti, purché arretrate quanto necessario dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso che sia presente nel progetto la sottoscrizione dell'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e fatta salva ogni prescrizione del codice della strada. Sono ammesse strutture di diverse tipologie, conformi comunque al Codice della Strada, purché convenzionate e in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto stradale sono computate ai fini dell'edificabilità secondo gli specifici parametri e indici edilizi e secondo quanto previsto all'art 3 del presente elaborato.

E' possibile presentare richieste in deroga alle norme sopra esposte all'Autorità che ha competenza sulla strada a cui si riferisce la zona di rispetto limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti.

Art. 23 Ambiti per la ferrovia e relative fasce di rispetto

Tali ambiti sono destinati ad impianti e percorsi ferroviari per la linea esistente e ai servizi connessi ed accessori.

Sono destinati a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente, le relative opere d'arte - quali sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo-merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni con le caratteristiche e nei limiti delle leggi vigenti in materia.

In caso di non corrispondenza tra il progetto ferroviario e l'elaborato 15PR, prevalgono, quanto all'esatta ubicazione sul territorio degli impianti ferroviari, le risultanze del progetto ferroviario esecutivo, in quanto più puntuali e definite.

Il perimetro tratteggiato negli elaborati 3/aDP e 15PR determina i limiti ultimi ammessi per l'edificazione rispetto alla ferrovia.

Le aree comprese tra il limite ultimo ammesso per l'edificazione e la sede ferroviaria sono computate ai fini dell'edificabilità secondo gli specifici parametri e indici edilizi e secondo quanto previsto all'art 3 del presente elaborato.

Art. 24 Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti

Sono indicati con questa denominazione quegli ambiti che sono destinati dal Piano delle Regole ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (acquedotti, metanodotti, strade, ferrovie, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

- **ambiti di rispetto cimiteriale:** dove, ai sensi di legge, è vietato qualsiasi tipo di costruzione. Fanno eccezione edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi.
- **ambiti di rispetto dei pozzi pubblici:** tali fasce sono identificate secondo le indicazioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al Piano delle Regole (elaborato 20PR) e gli interventi edilizi ricadenti in tali fasce devono rispettare le limitazioni previste dalle leggi vigenti e dalla citata componente geologica.

I nuovi condotti fognari ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi dovranno essere realizzati in rispetto delle prescrizioni di legge.

Le zone di tutela assoluta, previste dalla legge devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizi.

- **ambiti di rispetto degli elettrodotti:** nella tavola 3/a DP e 15PR sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, per le aree ricadenti all'interno di dette fasce dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le disposizioni di legge.

Art. 25 Ambiti di salvaguardia archeologica

Tali ambiti individuati nell'elaborato 15PR sono, a seguito di ritrovamenti archeologici, assoggettati dal Piano a misure speciali di salvaguardia.

Per tutte le opere soggette a titolo abilitativo da realizzare all'interno di questi ambiti, ove queste comportino l'effettuazione di scavi, la data di inizio delle opere di scavo dovrà essere preventivamente comunicata al Comune che ne darà comunicazione alla Soprintendenza.

Art. 26 Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale

Sono contraddistinti da specifica simbologia nell'elaborato 12PS e sono riservati a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, "info point", chioschi e servizi igienici.

Art. 27 Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive

Sono contraddistinti da specifica simbologia nell'elaborato 12PS.
Sono riservati agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde.

È possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq. 150).

Art. 28 Ambiti per l'istruzione

Sono contraddistinti da specifica simbologia nell'elaborato 12PS.

Sono riservati alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole d'infanzia, scuole primaria e secondaria e laboratori attrezzati per fini scolastici e di formazione.

Art. 29 Ambiti per le attrezzature di interesse comune

Sono contraddistinti da specifica simbologia nell'elaborato 12PS.

Sono riservati alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose. Sono consentite destinazioni commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato assegnate in concessione a privati su aree o immobili di proprietà pubblica.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, (ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali) e agli Enti ecclesiastici per quanto di propria competenza (culto, istruzione, ricreazione, ecc).

Per quanto riguarda le attrezzature ricreative e commerciali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'asservimento ad uso pubblico.

E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il gestore o per il custode con dimensioni da determinare con apposita convenzione da concordare con il Comune.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Legge vigenti regionali e nazionali.

Art. 30 Ambiti per parcheggi pubblici

I progetti di attrezzature e servizi pubblici e di uso e interesse pubblico o generale, siano essi di iniziativa pubblica o privata, devono essere accompagnati dalla verifica del fabbisogno di spazi per parcheggio pertinenziale e pubblico e dalla dimostrazione delle modalità di reperimento delle relative aree.

Nel caso di nuove strutture commerciali di vicinato (Gf 5.1) o artigianali di servizio (Gf 2.4) o di ampliamenti di strutture esistenti appartenenti a detti gruppi funzionali fino al raggiungimento di una SLP non superiore a 150 mq non è da verificare la dotazione di parcheggi pubblici.

Art. 31 Ambiti per attrezzature tecnologiche

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine di trasformazione energia elettrica, telefonia fissa e mobile, gas, centri di raccolta differenziata rifiuti solidi urbani ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Gli impianti necessari allo sviluppo delle tecnologie della telefonia mobile possono essere realizzati negli ambiti di cui al presente articolo in regime di concessione d'uso se la proprietà dell'area è pubblica. Tali installazioni, con le medesime procedure di concessione d'uso, possono essere realizzate anche nei parcheggi pubblici o, con il consenso delle proprietà interessate, in aderenza agli edifici industriali.

Art. 32 Ambiti per servizi privati convenzionati di interesse pubblico

Per tale ambito è confermata, indipendentemente dal titolo di proprietà dell'area sulla quale è insediata la struttura, la destinazione ad attrezzature di interesse comune ai sensi degli articoli 28 e 29 del presente elaborato fatte salve le prerogative stabilite nella definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico generale di cui all'art. 9, punto 10, della LR 12/2005 e s.m.i.

Il Comune, ove occorra, di concerto con la proprietà dell'area, potrà stabilire regolamenti d'uso o di accreditamento degli organismi che gestiranno le attività.

Il volume edificabile coincide con quello esistente.

Art. 33 Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tali ambiti il Piano delle Regole prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale della popolazione e delle attività in esercizio all'atto dell'adozione del Piano.

Le destinazioni ammesse confermano o modificano quelle esistenti in rapporto alla loro compatibilità con la prevalente destinazione residenziale.

In questi ambiti, individuati con apposita campitura nell'elaborato 15PR l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nell'elaborato 17PR.

L'elaborato 19PR "Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico" ha valore di orientamento e di esemplificazione per i proponenti gli interventi di trasformazione anche quando le indicazioni ivi contenute sono espresse in forma di prescrizione o divieto.

Il PGT assume come stato di fatto e di diritto degli edifici ricadenti negli ambiti A il rilievo fedele dello stato attuale.

Tali ambiti costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Le modalità di intervento previste, fatto salvo quanto contenuto all'art. 27 della LR 12/2005 e ad integrazioni di esso, sono:

1. Restauro

Si riferisce a quegli edifici (compresi murature storiche, edicole, ecc) che hanno pregio artistico o monumentale. In essi si potrà intervenire con le cautele che sovrintendono le opere su tali manufatti.

2. Ristrutturazione edilizia leggera

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, e senza incrementare il volume, ogni opera, compresa la demolizione e ricostruzione e più precisamente:

tamponamento di ambienti già chiusi su tre lati quali stalle, fienili, ecc.;

tamponamento di vani scala chiusi su tre lati;

chiusura degli anditi carrai se è dimostrata l'esistenza di altra modalità di accesso carraio ai cortili;

modifiche dei prospetti;

ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio;

inserimento dei servizi igienici;

rinnovamento tecnologico e degli impianti

nuova distribuzione;

nuove destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo

Gli interventi dovranno essere realizzati garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante mantenendo rigorosamente gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 17PR, sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.

3. Riabilitazione generale degli edifici residenziali

E' riservata ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.

4. Riabilitazione generale di complesso edilizio

Tale modalità si riferisce a situazioni particolari, complesse e in molti casi compromesse per le quali l'unica possibilità di riadeguamento agli *standards* del tessuto del centro storico è costituita da ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni del complesso edilizio secondo un generale disegno unitario accettato da tutte le proprietà coinvolte.

La possibilità di ampliamento, sopraelevazione o modifica di sagoma, demolizione e ricostruzione è consentita solo previa presentazione di progetto unitario in scala almeno 1:100 (pianta, prospetti e sezioni schematiche) accettato e firmato da tutte le proprietà interessate.

L'entità complessiva della SLP realizzabile cui ha diritto ciascun edificio sarà determinata in proporzione al suo peso percentuale in termini di superficie lorda di pavimento (SLP) sul totale della SLP riferita al complesso edilizio unitario alla data di adozione del PGT salvo diverse pattuizioni tra le parti interessate. A questo scopo dovrà essere prodotto adeguato elaborato dello stato di fatto in scala 1:100.

Nel caso non si giunga ad un accordo firmato da tutti gli aventi titolo sono consentite in assenza di tale disegno le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Recupero dei rustici ad uso residenziale

E' possibile trasformare tali rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 17 PR sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.

6. Recupero dei rustici e degli accessori

I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, depositi, magazzini o box.

7. Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione

Gli immobili o le porzioni di essi così contraddistinti nell'elaborato 17PR sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato in conformità alle aree libere circostanti.

8. Edifici non soggetti a specifica modalità di intervento (Corpi di fabbrica minori)

In tali edifici accessori definiti nella legenda dell'elaborato 17 PR come "Corpi di fabbrica minori", non soggetti a specifica modalità di intervento sono possibili solo opere di manutenzione ordinaria. In alternativa è possibile la demolizione senza ricostruzione.

Nell'ambito degli spazi aperti sono necessari la sistemazione e il decoro dei muri di cinta e delle cancellate da riqualificare secondo le indicazioni della guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 19PR).

Fatti salvi i diritti dei confinanti, è consentita la realizzazione all'interno delle corti di nuovi fabbricati accessori ad un solo piano fuori terra destinati a box o deposito purché abbiano conformazione tale da non rientrare nel calcolo della SLP ai sensi del precedente art. 3, siano collocati ai margini della corte, siano in continuità con fabbricati esistenti aventi le stesse caratteristiche planivolumetriche e non siano affacciati sullo spazio pubblico.

9. Recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è consentito quando non comporti l'innalzamento delle quote del colmo e delle gronde e la modifica dell'inclinazione delle falde di copertura. È inoltre vietata l'apertura e di abbaini lungo i fronti affacciati sullo spazio pubblico.

Nei nuclei di antica formazione sono consentite le seguenti destinazioni:

Destinazione principale	Residenza (Gf1)
Destinazioni complementari	Pubblici esercizi (Gf 4.1 e 4.2) - Commercio, limitatamente agli esercizi di vicinato (Gf 5.1) - Attività terziarie (Gf 3) - Artigianato di Servizio (Gf 2.4); Attività turistico ricettiva (Gf 6)
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio(Gf 2.4) - Locali di intrattenimento e sale per il gioco d'azzardo lecito (Gf 4.3 e 4.4)

La capacità edificatoria è pari all'esistente.

La SLP esistente va computata ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato fatte salve specifiche prescrizioni contenute nel presente articolo.

Il Piano delle Regole si attua di norma per intervento edilizio diretto.

È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica. I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base al contenuto della Tav. 17PR, salva restando la misura della capacità edificatoria in misura pari all'esistente. Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale o i proprietari intendano predisporre un Piano di Recupero ai sensi dell'art 28 della legge 457/78, fermo restando quanto stabilito al precedente art. 6, la SLP oggetto di recupero, calcolata come stabilito al precedente art. 14, sarà quella dei fabbricati già adibiti ad abitazione o recuperabili a tale uso secondo le indicazioni dell'elaborato 17 PR. Lo stesso vale per il recupero dei rustici, degli accessori e dei box.

Nell'ambito del piano di recupero, in caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, dovrà essere assicurato uno "standard" nella misura prevista dalle presenti norme mediante cessione di aree interne al comparto o, in caso di impossibilità, a reperire dette aree, mediante loro monetizzazione secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. I parcheggi privati di competenza delle varie destinazioni d'uso previste dal PR non potranno in nessun caso essere monetizzati, ma dovranno essere reperiti eventualmente anche in sottosuolo all'interno delle aree di pertinenza.

Art. 34 Ambiti B1 - Tessuto consolidato della città a cortina

34.1 Definizione

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale, con edificazione a corti e cortina stradale continua.

34.2 Destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenza (Gf1)
Destinazioni complementari	Pubblici esercizi (Gf 4.1 e 4.2) - Commercio, limitatamente agli esercizi di vicinato (Gf 5.1) - Attività terziarie (Gf 3) - Artigianato di Servizio (Gf 2.4)
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio(Gf 2.4) - Locali di intrattenimento e sale per il gioco d'azzardo lecito (Gf 4.3 e 4.4)

34.3 Capacità edificatoria

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, disposta all'art. 14.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,50 mq/mq

Altri parametri

Rc = 50%

H = m 10,00

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 34.5

34.4 Modalità di attuazione

34.4.1 Titolo abilitativo semplice per interventi comportanti la conservazione della SLP esistente o la realizzazione della capacità edificatoria consentita dall'applicazione dell'indice.

34.4.2 Piani di Recupero

Le aree B1 sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Ai comparti di Piano di Recupero è assegnata la capacità edificatoria disposta al precedente § 34.3 del presente articolo.

34.5 Prescrizioni morfologiche

Nella zona B1 si applicano le seguenti prescrizioni di salvaguardia morfologica ambientale:

- Planivolumetria
Negli interventi di demolizione e ricostruzione dovrà essere mantenuta la disposizione a cortè dei corpi di fabbrica.
- Allineamento
La continuità della cortina stradale dovrà essere mantenuta o ripristinata garantendo la complanarità dei fronti sullo spazio pubblico ed evitando la formazione di rientranze, sporgenze o interruzioni.
- Altezza e caratteri dei fronti sullo spazio pubblico
Nella tavola di Piano (15PR) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi; in questi casi non si applicano i parametri di distanza dettati al precedente 34.3.
I fronti prospettanti sullo spazio pubblico dovranno presentare una altezza di gronda compresa fra i 7 ed i 10 m. In caso di modificazione delle quote di fatto, dovrà essere mantenuta la discontinuità delle linee di gronda fra edifici contermini.
Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia, realizzata tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa, è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano.
Non è consentita la realizzazione di abbaini o di altri volumi sporgenti dalle falde di copertura prospettanti sullo spazio pubblico.

Art. 35 Ambiti B2 - Tessuto consolidato residenziale

35.1 Definizione

Sono le aree del tessuto edificato prevalentemente a villini e palazzine organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale.

35.2 Destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenza (Gf1)
Destinazioni complementari	Pubblici esercizi (Gf 4.1 e 4.2) - Commercio,

	limitatamente agli esercizi di vicinato (Gf 5.1) - Attività terziarie (Gf 3) - Artigianato di Servizio (Gf 2.4)
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio(Gf 2.4) - Locali di intrattenimento e sale per il gioco d'azzardo lecito (Gf 4.3 e 4.4)

35.3 Capacità edificatoria

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, disposta all'art. 14.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,40 mq/mq

Altri parametri

Rc = 35%

H = m 9,50

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

35.4 Modalità di attuazione

Titolo abilitativo semplice

35.5 Fabbricati accessori

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

E' possibile inoltre realizzare una struttura chiusa (depositi in legno) di superficie netta massima pari a 9 mq e altezza massima pari a 2,40 metri.

Tali strutture potranno essere collocate, previa presentazione di progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire.

Tali strutture potranno essere collocate in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà anche a confine con le proprietà adiacenti. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

Il lotto contraddistinto da apposito segno grafico nella Tav. 15PR è caratterizzato dalla presenza di una struttura socio-assistenziale (asilo nido privato). Per esso valgono gli indici volumetrici e i parametri urbanistici dell'articolo 35 dell'elaborato 14PR, mentre le destinazioni d'uso ammesse sono:

- destinazione principale ai sensi dell'art 51 della L.R. 12/2005
- struttura socio-assistenziale
- destinazione complementare ai sensi dell'art 51 della L.R. 12/2005
- residenza.

E' quindi possibile applicare l'indice $I_f = 1,2$ mc/mq detratto il volume della costruzione esistente destinata ad asilo nido.

Nel caso di trasferimento dell'asilo nido l'edificio da esso occupato potrà essere utilizzato per usi residenziali o con essi complementari o compatibili previo reperimento o monetizzazione di una superficie per *standards* pari a quella lorda di pavimento trasformata oltre lo standard indotto dalla nuova destinazione se diversa da quella residenziale.

Art. 36 Ambiti B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto residenziale

36.1 Definizione

Si tratta delle aree occupate da insediamenti produttivi di beni o servizi, ovvero insediamenti terziario commerciali, distribuite nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale.

36.2 Modalità alternative di intervento

Per queste aree il piano consente alternativamente:

- 36.2.1 Il mantenimento della destinazione non residenziale in atto
 È consentita la conservazione della SLP esistente come stabilito al precedente art. 14.1. Per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 37 per le aree del “tessuto consolidato delle attività produttive” (Aree D1) quanto alle destinazioni d’uso ammesse ed agli indici e parametri per l’edificazione.
- 36.2.2 La conversione a residenza ed alle altre funzioni compatibili e complementari elencate al precedente 35.2
 Si applicano gli indici e i parametri disposti al precedente 35.3 e con le modalità ivi contenute, fatta salva la conservazione della SLP esistente ai fini della sua riconversione a residenza in quanto realizzabile nel rispetto dei parametri Rc, H, Dc, Df e Ds.
 È soggetta a permesso di costruire convenzionato la conversione di aree con superficie territoriale superiore a mq 5.000.

Art. 37 Ambiti D1 di completamento industriale e artigianale

37.1 Definizione
 Sono gli ambiti industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

37.2 Destinazioni d’uso

Destinazione principale	Attività produttive (Gf2)
Destinazioni complementari	Attività terziarie (Gf 3) - Pubblici esercizi (Gf 4) - Commercio, limitatamente agli esercizi di vicinato (Gf 5.1)
Destinazioni escluse	Residenza (Gf 1)

37.3 Capacità edificatoria
 Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, disposta all’art. 14.1, l’edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l’ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:
Uf = 0,60 mq/mq

Altri parametri

- Rc** = 70%
- H** = m 12
- Dc** = H/2 - minimo m 5
- Df** = H - minimo m 10
- Ds** = m 5

Altezze maggiori a metri 12,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta, solamente nei lotti non adiacenti le zone residenziali.

Nel caso di tettoie aperte anche su un solo lato, comprese anche strutture rimovibili e strutture “copri scopri”, all’interno di ambiti destinati all’attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della SLP ammessa.

Le tettoie in ambiti destinati all’attività produttiva se eccedono il 20% della slp ammessa saranno complessivamente considerate ai fini del calcolo del contributo di costruzione.

37.4 Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo nei seguenti casi:

- per gli interventi di “ristrutturazione urbanistica”, come definiti all’art. 27, comma 1, lettera “f”, della LR 12/05, riguardanti una Sf di estensione superiore a mq 5.000;
- quando l’intervento di riuso dell’area o dei fabbricati comporti l’integrale conversione della destinazione d’uso da un gruppo funzionale principale, fra quelli elencati al precedente art. 12 (Gf), ad altro gruppo.

37.5 Insedimenti produttivi da delocalizzare

In tali Ambiti, identificati con apposito segno grafico nella Tav. 15 PR, incompatibili con la destinazione residenziale prevalente circostante è consentito il proseguimento delle attività industriali insediate e in esse sono possibili le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Al cessare della attività in atto l'Amministrazione Comunale provvederà a modificare il Piano delle Regole ridefinendo la destinazione d'uso di tali aree ed assoggettando a piano attuativo le eventuali trasformazioni.

37.6 Edifici residenziali esistenti nelle aree D1

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree D1, regolarmente autorizzati quali fabbricati autonomi o quali pertinenze degli impianti produttivi, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché gli ampliamenti, da eseguire una sola volta, per una SLP non superiore al 10% dell'esistente.

Art. 38 Ambiti D2 distributori carburanti

38.1 Stazioni di servizio riconosciute dal Piano delle Regole

Il Piano delle Regole riconosce le principali aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione identificandole come Aree D2. In queste aree è consentita la conservazione della SLP esistente ed il suo ampliamento fino ad un massimo del 20% di detta SLP.

38.2 Disposizioni generali

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf 5.4), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200) sono ammessi anche nelle fasce di rispetto stradale. Le autorizzazioni alle installazioni di impianti di distribuzione di carburanti e delle relative costruzioni accessorie vanno considerate di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di pubblico interesse. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.

Art. 39 Capacità edificatoria nelle aree di ampliamento della ferrovia

Nell'elaborato 15PR sono identificate, con apposito simbolo grafico, le aree B e D in cui gli eventuali interventi di ampliamento e ammodernamento della ferrovia potranno determinare la necessità di demolire fabbricati esistenti. Fatti salvi gli indennizzi già dovuti dall'Ente espropriante e riferibili alla situazione urbanistica all'atto dell'approvazione del progetto preliminare del potenziamento ferroviario, nell'ambito delle medesime aree sarà possibile ricostruire con la medesima destinazione il fabbricato eventualmente demolito con un incremento di SLP del 20% rispetto all'edificio esistente nel rispetto delle altezze di zona.

Art. 40 Cabina di trasformazione dell'energia elettrica

CASSATO

Art. 41 Piani attuativi e impianti elettrici

CASSATO

Art. 42 Campi elettromagnetici

CASSATO

Art. 43 Ambiti E agricoli

43.1 Definizione

La aree E comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

43.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 7) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

43.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

40.4 Recinzioni

Il territorio agricolo non è recintabile salvo che per la protezione delle attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole e florovivaistiche e delle relative piantumazioni.

L'imprenditore agricolo, l'impresa agricola, l'imprenditore florovivaistico, in sede di richiesta della prescritta autorizzazione comunale per la realizzazione delle recinzioni, dovranno documentare il loro titolo e dovranno autocertificare la titolarità del fondo da recingere.

Nel caso di cui sopra, previa acquisizione della necessaria autorizzazione comunale, è possibile realizzare una recinzione (h = 2,15 metri) che dovrà essere realizzata con paletti di ferro infissi nel terreno, senza plinto, più rete metallica posta ad un'altezza non inferiore a cm. 15 dal piano di campagna, occultata con siepe.

Art. 44 Aree non soggette a trasformazione

Comprende le parti di territorio destinate a verde agricolo inedificabile, coltivate, dove è vietata qualsiasi tipo di edificazione (soprasuolo e sottosuolo) neppure a scopo agricolo.

Per gli edifici esistenti in dette aree sono fatte salve la SLP e la destinazione d'uso in atto, e sono consentiti gli interventi entro il limite della manutenzione straordinaria.

Nelle aree non soggette a trasformazione sono ammessi:

- * gli interventi connessi all'attività agricola;
- * la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresa la nuova viabilità, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento delle aree inedificate a ridosso delle infrastrutture sovralocali della mobilità.

interpretazione autentica data dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 30/12/2020

«Le aree definite come "non soggette a trasformazione" di cui all'art. 44 dell'elaborato 14PR del Piano delle Regole del vigente P.G.T., seppur aree agricole non edificabili, concorrono al computo delle superfici massime edificabili per la realizzazione, degli edifici e delle infrastrutture di cui ai commi 1,2 e 4 dell'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o di altra eventuale normativa regionale, da edificare su aree ricadenti in ambito agricolo.»;

Art. 45 Edifici esistenti non più destinati ad uso agricolo

Gli edifici esistenti in zona agricola non più adibiti ad usi agricoli sono identificati nella Tav. 15PR con apposita grafia.

45.1 Destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenza (Gf1)
Destinazioni complementari	Pubblici esercizi (Gf 4) limitatamente alle classi GF 4.1 e Gf 4.2 - Commercio, limitatamente agli esercizi di vicinato (Gf 5.1) - Attività terziarie (Gf 3) - Artigianato di Servizio (Gf 2.4)
Destinazioni escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio(Gf 2.4)

Detti fabbricati possono inoltre essere destinati a servizi pubblici o di uso e interesse pubblico o generale.

45.2 Capacità edificatoria e modalità di intervento

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono quelle previste dall'art. 3 del DPR 380/2001.

La SLP edificabile coincide con la SLP esistente che va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Per questi edifici è consentito effettuare ampliamenti pari alla SLP del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani.

Art. 46 Area a verde ripariale e boschivo

Sono le zone destinate alla conservazione e alla ricostituzione delle fasce alberate lungo le strade vicinali che attraversano gli ambiti agricoli.

In tali aree piantumate è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione di degli apparati arborei esistenti.

E' vietata la distruzione anche parziale di tali apparati salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.

Queste zone sono destinate al miglioramento, anche attraverso il nuovo impianto, della vegetazione arborea ed arbustiva ed anche al completamento e all'eventuale ampliamento dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili mediante interventi di convenzionamento e formazione di servitù di uso pubblico con la proprietà.

Art. 47 Standards minimi e standards corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso

Nei casi riportati nel presente articolo inerenti la variazione d'uso, la quantità minima di aree per servizi e spazi pubblici da cedere gratuitamente e/o monetizzare è pari a 26,5 mq/ab, ossia ogni 50 mq di SLP residenziale, a 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad uffici, negozi, attività commerciali e attività terziarie in genere, a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata alle attività produttive per gli ambiti D1 di completamento industriale e artigianale e a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata alle attività produttive per le aree di trasformazione.

Ferme restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 12/2005, i seguenti casi di mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con esecuzione di opere edilizie, comportano variazione della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici:

DA	A
INDUSTRIA (Gf 2) Standard = 20% della SLP	COMMERCIO/TERZIARIO (Gf 3, 5, 6) Standard = 100% della Slp
INDUSTRIA (Gf 2) Standard = 20% della SLP	SPETTACOLO (Gf 4) Standard = 30% della Slp
RESIDENZA (Gf 1) Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	COMMERCIO/TERZIARIO (Gf 3, 5, 6) Standard = Slp x100%
RESIDENZA (Gf 1) Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	INDUSTRIA (Gf 2) Standard = 20% della SLP

Quando la nuova destinazione d'uso comporta un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici rispetto alla precedente, dovranno essere reperite nuove aree per servizi e spazi pubblici di estensione pari alla differenza fra i due valori.

Nei casi delle citate modifiche di destinazione d'uso è consentita:

- a) la monetizzazione totale o parziale degli *standards* come sopra determinati;
- b) la cessione totale o parziale di aree per *standards* anche non adiacenti al fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso, giudicate accettabili dall'amministrazione comunale;
- c) l'asservimento ad uso parcheggio pubblico di aree private adiacenti il fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso. L'asservimento dovrà avvenire mediante atto pubblico e cesserà con il venire meno della destinazione che lo ha determinato.

Art. 48 Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti

Con apposita campitura e simbolo grafico nell'elaborato 15PR sono identificati i Piani Attuativi Vigenti.

Tali ambiti sono regolati dalle volumetrie ammesse e dalle destinazioni d'uso nonché da ogni parametro e indice contenuti nei piani attuativi medesimi e nelle rispettive Convenzioni conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

A collaudo avvenuto con esito positivo delle opere di urbanizzazione eseguite dai lottizzanti, verificato infine l'adempimento degli obblighi di versamento degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, delle cessioni delle aree per *standards* e delle eventuali monetizzazioni, tali ambiti sono in tutto assimilati agli ambiti B2 (art. 35 del presente elaborato).

Ove nella tavola di piano (elab. 15PR) viene prevista una nuova perimetrazione per i comparti di piano attuativo vigenti, i soggetti attuatori potranno presentare varianti a detti piani attuativi in adeguamento alla nuova perimetrazione. In tal caso alle aree ricadenti all'interno del nuovo perimetro saranno da applicare indici e parametri dettati dal Piano delle Regole per dette aree e la dotazione di aree per servizi dovrà essere verificata in base alle disposizioni contenute nell'art. 47 delle presenti Norme, salvo diversa prescrizione riportata nelle tavole di piano.

Valgono inoltre le prescrizioni e indicazioni contenute nell'art. 9 dell'elaborato 5DP relativo alle trasformazioni prevalentemente residenziali derivanti da piani attuativi ex PRG.

Art. 49 Ambiti dei Piani di Recupero approvati e convenzionati comprensivi di quelli per i quali sono scaduti i termini di validità

CASSATO

Art. 50 Norme di tutela dall'inquinamento acustico

Il Comune entro 12 mesi dall'adozione del PGT verifica e assicura la coerenza con la classificazione acustica in vigore.

Inoltre nella definizione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione e quindi prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi saranno verificate la fasce di pertinenza acustica e i limiti di immissione riferiti alle infrastrutture stradali e alla infrastruttura ferroviaria come indicato dalle leggi nazionali e regionali.

Art. 51 Energia, inquinamento atmosferico, inquinamento luminoso e politiche del sottosuolo

CASSATO