



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI SOLFERINO

Piano delle Regole - Piano dei Servizi Norme Tecniche di Attuazione

adottato con deliberazione del C.C. n°11 del 07.04.2014
approvato con deliberazione del C.C. n°72 del 22.11.2014

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

GRUPPO DI LAVORO:

Angela Colucci

Roberto Adami

Chiara Cortinovis

Sommario

ART. 1.	Contenuto del Piano di Governo del Territorio	4
ART. 2.	Definizioni di parametri e indici urbanistici	4
ART. 3.	Edificabilità e uso del suolo	7
ART. 4.	Elaborati del Piano di Governo del Territorio	8
ART. 5.	Tutela del patrimonio naturale	9
ART. 6.	Esame dell'impatto paesaggistico dei progetti	9
ART. 7.	Aree a vincolo ambientale e idrogeologico	10
ART. 8.	Immobili assoggettati a tutela	10
ART. 9.	Componente geologica, idrogeologica e sismica	11
ART. 10.	Destinazioni d'uso – Gruppi Funzionali	11
ART. 11.	Norme speciali per le attività commerciali	16
ART. 12.	Norme per il titolo abilitativo convenzionato	19
ART. 13.	Zone Territoriali Omogenee	19
ART. 14.	Cambio di Destinazione d'Uso	23
ART. 15.	Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico	23
ART. 16.	Norme sui confini di zona	24
ART. 17.	Spazi per parcheggio e autorimesse	24
ART. 18.	Prescrizioni per le aree urbanizzate di interesse storico (A)	25
ART. 18bis	Nuclei di antica formazione	29
ART. 19.	Zone territoriali omogenee di tipo B	34
ART. 20.	Zone territoriali omogenee di tipo B1 e B2	35
ART. 21.	Zone territoriali omogenee di tipo B3a e B3b	36
ART. 22.	Zone territoriali omogenee di tipo D (D1 – D2 – D3)	37
ART. 23.	Zone territoriali omogenee di tipo E (E1, E2a, E2b)	39
ART. 24.	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	48
ART. 25.	Ambiti agricoli degradati	49
ART. 26.	Fasce e ambiti di salvaguardia	49
ART. 27.	Zone territoriali omogenee di tipo S e SP	50
ART. 28.	Disposizioni generali	53
ART. 29.	Zonizzazione urbanistico – commerciale	53
ART. 30.	Sistema della Viabilità	53
ART. 31.	Beni paesistici e ambientali.	54
ART. 32.	Beni storico – monumentali e ambientali	55
ART. 33.	Recupero degli spazi a sottotetto	58
ART. 34.	Promozione dell'edilizia sostenibile e della qualità architettonica ed urbanistica	58
ART. 35.	Poteri di deroga	60
ART. 36.	Costruzioni in contrasto con le previsioni di piano	61
ART. 37.	Disposizioni per la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico	61

ART. 38.	Efficacia del presente piano	61
ART. 39	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli	62
ART. 40	Coerenza con PPR e PTCP in materia paesaggistico ambientale	62

ART. 1. Contenuto del Piano di Governo del Territorio

1.1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

1.2. Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

1.3. Le previsioni contenute nei Criteri Attuativi del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione e alla loro attuazione, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nelle presenti norme.

1.4. L'uso del suolo e di tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati da eseguirsi nel territorio comunale, sia da privati che da enti pubblici, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con leggi e con le presenti norme tecniche.

ART. 2. Definizioni di parametri e indici urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai seguenti parametri edilizi, indici e definizioni.

2.1. St = Superficie Territoriale: è la superficie complessiva delle aree interessate (incluse o che comunque partecipano) da un Piano urbanistico attuativo, da un permesso di costruire convenzionato o da un Programma Integrato di Intervento. Essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione. Nella superficie territoriale sono computabili le aree di proprietà privata destinate a strade e servizi pubblici di cessione, con esclusione di sedi stradali esistenti, aree e spazi già di uso pubblico.

2.2. Sf = Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

2.3. Sc = Superficie coperta: è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi - quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari - se sporgenti oltre mt 1,50; non si considerano nella

Sc le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di mq 5,00 misurata in proiezione orizzontale;

2.4. Slp = Superficie lorda di pavimento: è la somma delle superfici di tutti i piani, compresi i soppalchi, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne), salvo le esclusioni indicate di seguito. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- a) le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) i vani scala e i vani ascensore, che collegano diverse unità immobiliari, calcolati sulla scorta della proiezione orizzontale;
- c) i balconi e i terrazzi;
- d) i sottotetti e le porzioni degli stessi di altezza inferiore a mt 1,50 a condizione che la restante parte abbia una altezza media interna non inferiore a 2,70 mt;
- e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, le logge e le superfici porticate private entro il limite del 25% della Sc.
- f) le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) o emergenti fino a una differenza massima di mt. 1 tra l'intradosso della soletta dell'interrato e il piano di campagna o marciapiede esistente;
- g) i soli pergolati privi di copertura impermeabile;
- h) le superfici di cabine elettriche o volumi tecnici al servizio della produzione e /o distruzione di energia.

2.5. Af = Area filtrante: è la superficie parziale di Superficie fondiaria (Sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, laddove prevista, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché da pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

2.6. H = Altezza massima degli edifici:

L'altezza dei fabbricati, agli effetti della applicazione delle presenti Norme, è quella maggiore computata a partire dalla quota del centro strada, o del piano naturale di campagna, laddove non esistano strade e marciapiedi e fino all'intradosso dell'ultimo solaio, nel caso di edificio con tetto piano o fino all'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura e il profilo esterno del muro cui essa poggia, nel caso di edificio con tetto a falde. Per le costruzioni a quota superiore a quella stradale l'altezza dei fabbricati si misura a partire dal marciapiede dell'edificio.

Quando l'edificio sorge lungo strade o terreni in pendio, l'altezza da considerare è quella media.

2.7. V = Volume: è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di mt 3. Nei casi di ristrutturazione con aumento di volume inerente edifici esistenti, ove consentito dalle presenti norme, si fa riferimento esclusivamente al volume geometrico dell'edificio per il computo della volumetria esistente e di quella ammissibile.

2.8. If = Indice di densità fondiaria:

Ai fini dell'applicazione delle norme per l'edificazione nelle diverse zone territoriali omogenee, la densità (fondiaria o indice) è determinata dal rapporto fra il volume edificabile su un singolo lotto, e l'area del lotto stesso (mc/mq).

2.9. Regime delle Distanze

Le distanze tra i fabbricati si calcolano come segue:

- 1) edifici con prospetti che si fronteggiano con andamento parallelo: la distanza è misurata sulla perpendicolare ai prospetti;
- 2) edifici con prospetti che si fronteggiano con andamento obliquo: la distanza è calcolata come media fra la distanza massima e minima;
- 3) nel caso di edifici i cui prospetti non siano fronteggianti la distanza da considerare è la minima intercorrente fra i fabbricati;

Gli stessi criteri si applicano per calcolare le distanze dei fabbricati dai confini

1 Dc = Distanza dalle strade:

Le distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservarsi nella edificazione fuori perimetro dalle zone territoriali omogenee di tipo A,B, sono stabilite dalle norme vigenti. (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nelle edificazioni fuori dal perimetro del centro abitato).

Ciò vale indipendentemente dalla loro eventuale mancata definizione nella cartografia di progetto.

La distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti; in quest'ultimo caso, deve essere rispettato il limite esterno, verso la strada già esistente, nel senso che nessuna nuova porzione di edificio può comportare riduzioni della distanza esistente.

La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario, per esigenze tecniche, mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

La distanza dalle strade non deve venire osservata nei casi di ampliamento di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

In mancanza di specifiche previsioni della presente disciplina, valgono le norme del codice della strada vigente.

2 Dp = Distanza dai confini di proprietà:

E' la distanza minima - misurata a raggio in proiezione orizzontale - dalla Sc dell'edificio al confine di proprietà.

La distanza dai confini di proprietà va osservata esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento orizzontale e di ricostruzione. Quest'ultimo qualora l'intervento non si classifichi come ristrutturazione alla luce della normativa vigente.

La distanza (Dp) non va osservata rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato.

È consentita la realizzazione di porticati fino alla distanza minima di 3 metri dal confine di proprietà (come previsto dal Codice Civile).

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; la facoltà di costruire nuovi edifici a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, anche in addossamento ai confini del lotto, al di fuori di piani attuativi, può essere esercitata solo nella zona A/1 e A/2 e previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni..." art. 873 e seguenti. Tale convenzione deve essere trascritta, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri immobiliari.

ART. 3. Edificabilità e uso del suolo

Ai sensi delle leggi vigenti, la semplice destinazione di zona prevista nella tavola del Piano delle Regole e/o negli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente il permesso di costruire o D.I.A. ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto di richiesta, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Esclusivamente nelle zone territoriali omogenee E (Zone Agricole e rurali) l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:

- viabilità di accesso;
- approvvigionamento idrico;

- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione degli enti di tutela preposti.);
- distribuzione energia elettrica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e/o per le relative aree di pertinenza, quale risulti dalla pertinenzialità catastale del mappale relativo, in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi con intervento edilizio diretto esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali. Ogni altro intervento, se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona, è consentito, solo mediante preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

ART. 4. Elaborati del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

Documento di Piano

- Relazione del Documento di Piano
- Criteri Attuativi del Documento di Piano
- Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano - scala 1.5.000
- Carta dei Vincoli – scala 1.5.000
- Carta del Paesaggio – scala 1:5.000
- Carta delle Sensibilità paesaggistiche - scala 1:5.000
- Stato di attuazione del PGT - scala 1:5.000
- Tavola di inquadramento territoriale - scala 1:20.000
- Allegato: Rilievo del patrimonio abitativo

Piano dei Servizi

- Relazione del Piano dei Servizi
- Carta dei Servizi esistenti e in progetto - scala 1: 5.000
- Allegato: Schede dei servizi

Piano delle Regole

- Relazione del Piano delle Regole
- Norme Tecniche di Attuazione
- Carta del Piano delle Regole – scala 1: 5.000
- Confronto ambiti agricoli PGT/PTCP - scala 1:5.000
- Carte dei Nuclei di Antica Formazione

ART. 5. Tutela del patrimonio naturale

Nelle aree individuate come ambiti boscati nella cartografia progettuale, è vietato abbattere alberi d'alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Comune; per ogni albero abbattuto con il consenso del Comune, può essere fatto obbligo di mettere a dimora un altro della stessa essenza o di essenze simili.

Gli ampliamenti di manufatti esistenti devono, di norma, essere ubicati in modo da salvaguardare gli alberi d'alto fusto esistenti; tale condizione può essere esplicitamente richiesta per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A.

Le aree non edificate, né coltivate devono essere di norma sistemate a verde, in maniera decorosa, o comunque in modo da evitare il formarsi di depositi di detriti e di immondizie; il proprietario di tali aree, è responsabile della loro pulizia e manutenzione ed il mancato rispetto di tale prescrizione può essere sanzionato secondo ammende da definirsi a cura della giunta comunale. Può altresì essere disposto l'intervento diretto da parte del comune con rivalsa di spese sul proprietario.

Ai fini della tutela (vincolo forestale e paesaggistico) e gestione del patrimonio arboreo, boschivo e forestale si rimanda alle norme vigenti in materia di livello nazionale e regionale. Ai fini della gestione del patrimonio arboreo, boschivo e forestale si rimanda alle procedure autorizzative definite dalle normative nazionali e regionali e dai regolamenti provinciali competenti in materia.

La presenza di siepi, filari, alberi monumentali e zone umide costituisce un patrimonio del Comune di Solferino. Per garantire la tutela e salvaguardia di tale patrimonio di siepi, filari, alberi monumentali e zone umide e di tutti gli elementi di naturalità diffusa sul territorio, ove non esplicitato e normato da altri articoli della presente normativa e da norme vigenti in materia e indirizzi di piani/programmi in materia, non è possibile prevederne l'alterazione e la rimozione. Su tali ambiti è possibile solo attuare interventi di manutenzione volti ad incrementarne il valore ecosistemico. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione e/o interventi derivanti da esigenze di salute pubblica e/o di sicurezza territoriale.

ART. 6. Esame dell'impatto paesaggistico dei progetti

L'intero territorio comunale di Solferino è tutelato con vincolo paesaggistico in virtù del D.M. 24.08.1966 (*Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497*). In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi, sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 con particolare riferimento alla parte III di detto

decreto, che stabilisce l'obbligo della valutazione di compatibilità paesaggistica dei progetti stessi.

Ai fini di tale procedura si rimanda alle normative ed atti di indirizzo vigenti.

Ai fini della valutazione paesaggistica degli interventi, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione paesaggistica degli interventi è costituita dagli strumenti di pianificazione di seguito elencati:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e Piano Regionale del Paesaggio e/o Piano Paesaggistico Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)
- elaborati del Documento di Piano che costituiscono la "*Carta del paesaggio*" appartenenti al quadro ricognitivo e programmatico: la Carta delle Previsioni di Piano, la Carta del paesaggio, la Carta delle sensibilità paesaggistiche e la Carta dei vincoli.

ART. 7. Aree a vincolo ambientale e idrogeologico

Nelle aree sottoposte a vincoli speciali del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei Beni culturali e del paesaggio e del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, individuate nella tavola A (Carta dei Vincoli) del Documento di Piano, sono consentite le sole opere approvate preventivamente dagli organi di controllo preposti (Soprintendenza, Servizio Regionale Beni Ambientali, Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, Comune, Provincia) così come specificato nella L.R. 11 marzo 2005, n. 12 smi.

ART. 8. Immobili assoggettati a tutela

Sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale identificati con apposita simbologia nella Carta dei Vincoli del Documento di Piano.

Per questi edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.

ART. 9. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Le norme geologiche (documento di indirizzo normativo della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT) costituisce parte integrante delle presenti norme tecniche e si intende qui interamente trascritta.

ART. 10. Destinazioni d'uso – Gruppi Funzionali

1. Per destinazione d'uso si intende la funzione, o il complesso di funzioni ammesse per l'utilizzo delle aree e degli edifici.

Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

GF1-A - Funzione residenziale;

GF2-B - Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;

GF3-C - Funzioni produttive;

GF4-D - Funzione agricola;

GF5-E - Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;

GF6-F - Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;

GF7-G - Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- *complementari*, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione delle attrezzature pubbliche;
- *compatibili*, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per l'esercizio e per la determinazione della dotazione delle attrezzature pubbliche.

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui al successivo comma, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che tale elenco non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denunce di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

2. Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili comprendono:

GF1-A. Destinazione principale: funzione residenziale - abitazioni, abitazioni collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Destinazioni complementari/compatibili:

- esercizi - commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande - di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita e, ove specificamente previsto nelle norme di zona, le medie strutture fino al livello dimensionale di mq 500 di superficie di vendita; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a mq 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq.150 di SLP:

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai GF2-B, GF3-C, GF4-D, GF5-E, GF6-F, GF7-G, salvo quelle gi  contemplate al presente punto.

GF2-B. Destinazione principale: funzioni terziarie, direzionali e commerciali:

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attivit  di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attivit  ricettive, alberghi e meubl ;
- esercizi - commerciali ed equiparati al commercio - di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita;

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio; magazzini, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai GF1-A, GF3-C, GF4-D, GF5-E, GF6-F, GF7-G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

GF3-C. Destinazione principale: funzioni produttive:

- industria e artigianato;
- officine;
- attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos;
- attività di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; medie strutture fino a mq 1.500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali fino a 1500 mq. e previa definizione del Piano comunale del Commercio ed equiparati al commercio e fino a mq 500 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; attività di commercio all'ingrosso e attività logistiche connesse; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai GF1-A, GF2-B, GF4-D, GF5-E, GF6-F, GF7-G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

GF4-D. Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- attività di agriturismo e di promozione delle tipicità locali legate alla filiera agricola;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita;
- attività di allevamento;

Destinazioni complementari/compatibili:

Laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, solo se attinenti all'attività agricola; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai GF1-A, GF2-B, GF3-C, GF5-E, GF6-F, GF7-G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

GF5-E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi: attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto: chiese, luoghi di culto, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti; maneggi,
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici: impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti (inclusa l'autodemolizione), piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi - commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande - di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai

GF1-A, GF2-B, GF3-C, GF4-D, GF6-F, GF7-G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

GF6-F. Destinazione principale: spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico

- verdi e pavimentati
- parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi - commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande - di vicinato fino a mq 100 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai GF1-A, GF2-B, GF3-C, GF4-D, GF5-E, GF7-G ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

GF7-G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature per la mobilità e l'interscambio.

- Stazioni di servizio;
- distributori di carburanti per autotrazione.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 100 di superficie di vendita

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai GF1-A, GF2-B, GF3-C, GF4-D, GF5-E, GF6-F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

3. Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intero volume o Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla volumetria o Slp dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi i diritti di terzi.

ART. 11. Norme speciali per le attività commerciali

11.1 Nel rispetto del quadro normativo definito principalmente dal D.Lgs 114/98, dalla L.R. 14/99 e dai relativi strumenti attuativi, le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

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

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

11.3 I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano nel calcolo della superficie di vendita.

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

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

11.6 Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi, esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa, quali le attività di:

- centro fitness, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, SNAI e simili);
- laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc.;

- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni, discoteche, sale da ballo; sale da gioco, da biliardo, da bingo, bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

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

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

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

Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

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

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

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità di aree a parcheggio pari al 100% della Slp.

11.11 Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso. Le tipologie distributive commerciali sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato - esercizi fino a mq 150 di Superficie di vendita (Sv);
- medie strutture di vendita - esercizi con Sv da mq 151 a mq 1.500;
- grandi strutture di vendita - esercizi con Sv di superiore a mq 1.500.

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

11.13 In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del

R.R. 21 luglio 2000, n. 3)

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

E' sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

11.15 Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

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

11.16 Le medie strutture di vendita possono essere ubicate sul territorio solamente dopo la specifica approvazione del Piano comunale del Commercio.

11.17 Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

11.18 Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali vanno reperiti come segue:

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

Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, nei casi come sopra previsti, le quantità di parcheggi pertinenziali da reperire sono:

- per gli esercizi di vicinato il 100% della SIp;
- per le medie strutture di vendita il 100% della SIp, di cui almeno 2/3 aperta al pubblico;
- per il commercio all'ingrosso il 100% della SIp.

11.19 Attrezzature Pubbliche o di uso pubblico.

Nell'ambito dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche di legge fatta eccezione per:

- la media struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la

dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche pari al 100% della Slp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico;

- il commercio all'ingrosso, per il quale è richiesta una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche pari al 100% della Slp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico.

ART. 12. Norme per il titolo abilitativo convenzionato

Il titolo abilitativo convenzionato è ammesso, a condizione di non aumentare la capacità insediativa esistente e di rispettare i parametri stabiliti dal piano per la pianificazione attuativa e di non aumentare, nelle aree non assoggettate a pianificazione attuativa, la Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente, nei casi seguenti:

- 1) ove specificato dalle presenti norme;
- 2) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, soltanto se relativi a un solo edificio e ove specificamente ammessi dalle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato, nei casi in cui non sia diversamente specificato dalle presenti norme, deve prevedere la cessione gratuita al comune della stessa dotazione di aree per attrezzature pubbliche prescritte per i piani attuativi:

- mq 26,5 ogni mc 150 di volume residenziale, di cui a parcheggio per una quota minima di mq 6 ogni mc 100 di volume;
- 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad attività terziario-direzionali o attività ricettive;
- 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad attività commerciali, fatta eccezione per i casi previsti dalle norme speciali per le attività commerciali di cui all'art. 11 delle presenti norme;
- 10% della superficie dell'area destinata ad attività industriali o artigianali.

Ove la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche non sia strettamente necessaria o sia ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la loro monetizzazione.

ART. 13. Zone Territoriali Omogenee

13.1 Il Piano delle Regole individua con apposita simbologia grafica le seguenti Zone Territoriali Omogenee, eventualmente articolate in sotto-classi, in cui è suddiviso l'intero territorio comunale di Solferino:

- Aree urbanizzate di interesse storico, artistico, ambientale (A1 – A2a – A2b);

- Ambiti consolidati (B1 – B2);
- Completamenti produttivi (B3a - B3b);
- Ambiti agricoli produttivi (B4);
- Ambiti industriali e produttivi (D);
- Ambiti agricoli e rurali (E1 - E2a - E2b);
- Aree a servizi (S - SP).

13.2 Nelle diverse zone territoriali omogenee, l'edificazione è disciplinata dalle prescrizioni generali e particolari più oltre specificate, e dalle norme esecutive dei Piani attuativi, ove esistano.

13.3 Fatta salva ogni altra Norma di natura edilizia e/o igienico sanitaria specificata nel Regolamento Edilizio Comunale e nel Regolamento Locale di Igiene, le altezze massime e minime consentite nelle varie zone t.o. rispondono alle seguenti altezze minime ammesse per i locali di abitazione: piano terra = mt 2,70; dal primo all'ultimo piano = mt 2,70. L'altezza dei locali adibiti a negozio non deve essere inferiore a mt 3,00, come pure quella dei laboratori e dei locali ad uso pubblico, salvo l'uso di locali già esistenti, ove si ammette l'altezza di m. 2,70. Il pavimento dei piani terreno adibiti ad abitazione deve essere sopraelevato rispetto alla quota marciapiede di almeno cm 30 (nel caso questa altezza sia realizzabile senza l'inserimento di barriere architettoniche) salvo il caso di ristrutturazione di edifici esistenti. La sporgenza delle gronde di copertura non può essere superiore a cm 70 nelle costruzioni poste a filo della sede stradale.

13.4 Ai fini di una corretta interpretazione delle norme che seguono e relative all'eventuale ammissibilità del solo artigianato di servizio all'interno delle aree residenziali, si specifica che tali attività corrispondono a quelle previste negli "Elenchi dei mestieri artistici, tradizionali e dell'abbigliamento su misura" di cui al D.P.R. n. 537 dell' 8/6/1964, nonché quelle che, non inquinanti o moleste, occupino un numero di addetti non superiore a 5 e che utilizzino costruzioni a tipologia residenziale.

13.5 In ogni zona t.o., ai fini della applicazione della misurazione delle distanze di lati obliqui tra i fabbricati e dai confini, si specifica che, fatto salvo il rispetto delle distanze minime di zona da riferire alla media tra la distanza minima e massima dei lati, la più ridotta tra queste distanze non può, in ogni caso, risultare inferiore al 60/100 della minima distanza prescritta

La suddetta facoltà di riduzione non si applica alle distanze di rispetto e/o di arretramento edificatorio e, ad esclusione delle zone t.o. di tipo (A1), alla distanza minima assoluta di mt 10,00 da realizzare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

13.6 Nell'ambito delle zone territoriali omogenee di cui al presente articolo, il Piano delle Regole, individua ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, in ragione di oggettiva opportunità, le eventuali zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente ed in particolari condizioni di degrado.

Nei tessuti delle zone t.o. appartenenti al TUC possono sempre essere proposti Piani di Recupero.

13.7 I piani di recupero possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature, ogni intervento su tali elementi edilizi ed urbanistici è limitato dalle seguenti inderogabili prescrizioni:

- per gli elementi edilizi e urbanistici, individuati nell'ambito delle suddette zone e da sottoporre agli eventuali Piani di Recupero (in questo stesso articolo), titolo abilitativo di ogni tipo di intervento che li interessi non può essere rilasciata fino alla approvazione dello stesso Piano di Recupero;
- per tutti gli elementi edilizi e urbanistici compresi nell'ambito delle suddette zone, ma non assoggettati a Piano di Recupero, si attuano gli interventi che non siano in contrasto con le previsioni del PGT, salvo che gli interventi stessi appartengano ad una zona t.o. per la quale il presente PGT subordini il rilascio di permesso di costruire alla formazione di un Piano Attuativo, sono consentiti tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, mentre gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia possono essere concessi, in relazione ai due casi possibili:
 - senza alcuna limitazione, qualora riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;
 - in presenza della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui all'Art. 27 – 4° comma L. n. 457/1978, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, con il mantenimento delle destinazioni di uso residenziale.

13.8 Anche se non individuate nelle ipotesi di piano, qualora esista in adiacenza o al servizio di nuovi insediamenti previsti nelle zone t.o. A, B, C, D, la necessità di realizzare o potenziare opere di urbanizzazione primaria, il rilascio di permesso di costruire o di autorizzazione a lottizzare è subordinato, all'impegno, da parte dei proprietari, a contribuire in tutto o in parte alla formazione delle suddette opere; la qualità e la quantità del contributo sono definite sulla base dei reali vantaggi acquisiti dagli interessati, soprattutto in relazione ad una possibile o migliore utilizzazione delle aree e/o degli immobili in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Qualora in

adiacenza o al servizio delle zone t.o. A e B esistano, anche se non individuate nel Piano, situazioni di particolare degrado o di carenza edificatoria e/o urbanizzativa, il Comune provvede con variante di Piano, ai sensi della L.R. 12/05, ove necessario, alla formazione dei Piani di Recupero.

13.9 In relazione alle diverse situazioni possibili, le opere previste nei piani di recupero sono attuate:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio ai quali il Comune può affidare anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b) dal Comune che, oltre ai casi di Legge previsti, può, previa diffida, provvedere alla esecuzione delle opere con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

13.10 Ai fini di una corretta interpretazione delle presenti norme, per quanto riguarda gli interventi relativi al patrimonio edilizio o urbanistico esistente, vengono assunte le definizioni della Lr.12/02 e smi.

13.11 All'interno delle zone t.o. di tipo A2; B; C; D; AP, AIP e AIG è consentita l'installazione di impianti tecnologici (Enel, Telecom; ecc.) esclusivamente se trattasi di attrezzature a raggio di azione limitato e siano rigorosamente rispettate le tipologie ammesse di zona, nonché le eventuali preesistenze artistiche, storiche, ambientali. Qualora non si verificano le suesposte condizioni di salvaguardia e di limitato ambito di utenza, tali impianti, fatte salve eventuali deroghe di Legge se applicabili, devono essere localizzati nelle apposite aree che il Piano individua a tale finalità e che hanno come destinazioni d'uso principali quelle riconducibili al GF5-E (servizi pubblici e di interesse pubblico)

13.12 La costruzione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è soggetta a rilascio di autorizzazione del Comune ad eseguire i lavori. In tale sede è facoltà del Comune subordinare l'esecuzione delle opere ad eventuali misure di salvaguardia del patrimonio ambientale, urbano e/o paesaggistico. Sono fatte salve eventuali diverse prescrizioni previste in sede di Piani attuativi.

13.13 Le cabine elettriche secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposte ai vincoli volumetrici delle zone t.o. di appartenenza; se non costruite in confine o in aderenza seguendo le modalità delle zone di appartenenza, la loro distanza ai confini può essere ridotta a mt 3,00.

Le cabine di distribuzione elettrica sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale.

ART. 14 Cambio di Destinazione d'Uso

In tutte le zone t.o. l'utilizzazione volumetrica, comportante variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, è ammessa esclusivamente nel caso in cui la nuova destinazione non sia incompatibile con quella prescritta per la zona di appartenenza; resta inteso che da tale facoltà sono escluse le costruzioni aventi carattere superfetativo o tipologicamente in contrasto con l'assetto ambientale della zona. Il permesso di costruire o D.I.A. per la variazione di destinazione è subordinata al rispetto delle norme vigenti.

ART. 15. Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico

15.1 In conformità alla normativa vigente, il Piano assicura la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso o interesse pubblico.

Tale dotazione deve essere assicurata anche nei Piani attuativi e nei nuovi insediamenti di tipo direzionale e commerciale, secondo modalità previste dai singoli ambiti, nonché, laddove occorra, da specifiche convenzioni.

15.2 Ai fini dell'applicazione dell'art. 90 della L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni, è stabilito:

- che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 150 mc (vuoto per pieno) di edificio per la residenza e per usi assimilabili (negozi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio ecc..) ma non prevalenti, e che, ad ogni abitante compete la dotazione di attrezzature pubbliche pari a 26,5 mq/ab., di cui almeno 5 da destinare a parcheggio;
- che la dotazione minima del 10%, stabilito per le aree al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde attrezzato, o altro), è da riferire alla superficie fondiaria destinata a tali insediamenti; salvo diverse e motivate valutazioni Comunali, non meno di un terzo della dotazione complessiva deve essere destinata a parcheggi ad uso pubblico;
- che la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 11 delle presenti NTA.

15.3 Le aree computabili quali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sono soltanto quelle per cui venga perfezionata la acquisizione a favore del Comune o sia trascritto nei pubblici registri immobiliari l'assoggettamento ad uso pubblico.

ART. 16. Norme sui confini di zona

In prossimità delle linee di delimitazione delle varie zone territoriali omogenee valgono, per l'edificazione, le norme per le altezze previste negli articoli delle presenti Norme, che precisano le prescrizioni particolari di zone, con l'avvertenza che si devono assumere sempre le distanze e le altezze relative alla zona di appartenenza.

ART. 17. Spazi per parcheggio e autorimesse

17.1 Ogni nuovo alloggio deve essere dotato di una adeguata autorimessa destinata a parcheggio di auto. L'entità di tale autorimessa, con altezza massima interna di mt 2,50 è fissata in netti mq. 12,5, al netto degli spazi di manovra, per ogni tipo di alloggio e può essere detratta dalla quantità prescritta nel successivo punto 17.2. Lo spazio di manovra deve essere dimostrato e giustificato in modo da essere completamente fruibile, non costituire ostacolo all'utilizzo di altri spazi, anche se pur temporaneamente. E' consentito alla Giunta, previo parere del responsabile del servizio, autorizzare deroghe all'applicazione della norma nelle zone A, in presenza di situazioni adeguatamente documentate, di comprovata impossibilità o di oggettiva, grave difficoltà all'adempimento della sopra prevista prescrizione. Nel caso l'intervento oggetto di richiesta comporti un aumento delle unità abitative esistenti, la deroga può essere concessa solamente a seguito di piano attuativo che contenga le previsioni per gli spazi a parcheggio mancate o la loro monetizzazione.

17.3 Nelle nuove costruzioni o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

17.4 In aggiunta agli spazi di cui sopra, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata alla vendita, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di superficie (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico prevedendo un minimo di un posto auto.

17.5 Con l'esclusione delle zone di tipo A, in deroga alle capacità insediative previste per le rimanenti zone t.o., su aree esterne non vincolate all'inedificazione possono eseguirsi costruzioni ad uso autorimessa purché siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- autorimesse per edifici costruiti da almeno 10 anni;
- non superino in alcuna parte l'altezza di 2,50 dalla quota del cortile;
- non sia superato il rapporto mq/alloggio stabilito al punto 16.1.;
- siano realizzate in appoggio o in aderenza o alla distanza minima di mt 5 dal confine, salvo convenzione registrata e trascritta;
- se non aderenti, la distanza minima, da autorimesse e fabbricati interni o esterni all'area di pertinenza, non risulti inferiore a mt 3,00;
- sia dimostrata l'impossibilità di adattare ad autorimessa spazi e volumetrie già esistenti.

17.6 Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio;

17.7 I manufatti edilizi destinati a parcheggi, singoli o collettivi, non concorrono al calcolo della volumetria delle unità abitative di cui costituiscono pertinenza fino ad un massimo di mc 30 per ciascun garage o autorimessa singola pertinenziale.

ART. 18. Prescrizioni per le aree urbanizzate di interesse storico (A)

18.1 Zone territoriali omogenee di tipo A (A1 – A2-a – A2-b).

A = aree urbanizzate di interesse storico – ambientale e di antica formazione.

A1: ambiti urbanizzati di interesse storico, artistico ambientale;

A2a: ambiti consolidati di antica formazione;

A2b: edifici e ambiti di pertinenza di antica formazione.

18.2 Norme generali per le zone t.o. tipo A1 e A2.

Vengono così classificate le aree del territorio Comunale interessate dall'azzoneamento urbano di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che per tali caratteristiche, si devono considerare parte integrante dell'azzoneamento stesso; comprendono anche le aree urbanizzate di antica formazione, nonché le eventuali aree di particolare interesse facenti parte del tessuto rurale.

18.3 Per le nuove costruzioni e per gli interventi relativi agli edifici esistenti, comunque utilizzati, sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni: GF1-A; GF2-B; GF5-E; GF6-F.

18.4 Nei piani attuativi devono essere, di norma, previste le aree da destinare alle attrezzature pubbliche, compatibilmente con l'esigenza di non alterare la situazione urbanistica edilizia esistente.

18.5 I Piani attuativi dovranno, di norma, provvedere a:

a – verificare:

- la condizione igienica e sanitaria degli insediamenti;
- lo stato di conservazione degli edifici;
- la destinazione d'uso degli edifici.

b – effettuare le scelte:

- di assetto planivolumetrico, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche storico – ambientali che, comunque, non determinino I_f superiori a 5 mc/mq.;
- di destinazione funzionale degli insediamenti;
- di risanamento o recupero del patrimonio edilizio;
- di eventuali particolari attrezzature pubbliche edilizi.

c – individuare:

- le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del Piano attuativo gli interventi siano autorizzabili mediante singolo permesso ;
- le eventuali aree dove gli interventi siano autorizzabili previo progetto planivolumetrico convenzionato redatto sulla base del Piano attuativo;
- gli eventuali beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche;
- una eventuale particolare normativa di attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo.

18.6 Allo scopo di consentire, nella maggior misura possibile, il riuso delle costruzioni in elevato stato di degrado statico e/o igienico sanitario, nonché il mantenimento e il recupero di un uso razionale dei servizi urbani esistenti, gli edifici non classificati di tipo storico, artistico e ambientale e non sottoposti a vincolo volumetrico ed in precarie condizioni statiche e/o igienico-sanitarie dovute a cause tipologiche o costruttive non sanabili attraverso ordinarie opere di ristrutturazione, possono essere parzialmente o totalmente demoliti e ricostruiti nel contestuale rispetto di tutte le seguenti modalità.

La precarietà statica deve risultare da una perizia giurata, effettuata, a spesa degli interessati, da un tecnico abilitato.

La precarietà igienico-sanitaria deve risultare da un verbale di sopralluogo effettuato da un funzionario dell'ASL.

18.7 La documentazione allegata alla richiesta di titolo abilitativo deve essere integrata, sia con un rilievo dell'edificio, i cui prospetti quotati devono essere disegnati in scala adeguata, sia con una completa documentazione fotografica; nell'insieme degli interventi di questo tipo devono essere rigorosamente mantenuti o ripristinati, infissi, materiali e tecniche esterne di finitura proprie dell'edificio originario, nonché ogni altro elemento

indicato dal Comune in sede di permesso di costruire; l'intervento deve essere effettuato rispettando rigorosamente la localizzazione e lo spazio volumetrico esistente, salve le eccezioni espressamente previste dalla presente normativa, non possono essere oggetto del presente tipo di intervento le costruzioni precarie o, comunque, aventi carattere superfetativo. Ad esclusione dei capannoni, il recupero per l'uso abitativo di costruzioni esistenti, comunque destinate, è consentito tramite richiesta di permesso di costruire e soltanto qualora queste ultime, posseggano caratteristiche tipologiche di "edificio", siano realizzate prevalentemente in muratura, abbiano altezza media in gronda non inferiore a mt 4,00, esista o venga realizzata sull'area fondiaria di partenza, una superficie coperta non superiore al 60%, al netto di costruzioni a carattere superfetativo da demolirsi nel corso dello stesso intervento. Per le zone A2a e A2b l'incremento del volume consentito, nel caso vi siano già volumi insistenti sul lotto (una tantum) non può essere superiore al 18% del volume esistente; tale incremento è comunque riferibile esclusivamente a superfici accessorie e pertinenziali (garage, porticati, ecc..) o a documentate esigenze inerenti il rispetto di vigenti norme igienico - sanitarie anche in deroga alle altezze minime previste.

18.8 Gli edifici residenziali esistenti non classificati di tipo storico, artistico e ambientale, e non sottoposti a vincolo volumetrico possono, per consentire più adeguate dimensioni interne dei vani, essere sopraelevati in misura non superiore a cm 35 per ogni piano utilizzato o utilizzabile.

18.9 Nelle zone A1 le aree libere sono inedificabili salvo che non si proceda al recupero dei volumi esistenti..

18.10 Sono soggetti a Piano di Recupero gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

L'Amministrazione comunale può richiedere il Piano di Recupero anche nei casi di interventi che comportino un mutamento di destinazione d'uso anche parziale e comunque secondo le prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

Laddove siano previsti interventi attraverso Piani di Recupero, è possibile intervenire anche per ambiti funzionali limitati, da definire in sede progettuale.

18.11 L'altezza massima dei nuovi edifici (ove sia consentita l'edificazione) non può essere superiore a mt. 9,80, pari a tre piani abitabili fuori terra.

18.12 Distanze dai confini:

La distanza dei fabbricati dai confini deve essere pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a mt 5.

E' ammessa la costruzione a confine, anche in aderenza a edifici preesistenti ed è obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali di vecchia formazione o di quelli definiti nella cartografia di progetto.

18.13 Distanze fra gli edifici

La distanza fra gli edifici, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a mt 10,00 tra pareti finestrate ed edifici antistanti..

18.14 Superficie coperta

Nel caso di singoli edifici di nuova costruzione, la superficie coperta, non può superare il 45% della superficie edificatoria a disposizione.

18.15 Norme specifiche: Zona t.o. A1

Fatte salve le eccezioni specificamente previste, nelle zone omogenee di tipo A1 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, qualora tali interventi non comportino aumento delle volumetrie ed alterazioni delle caratteristiche architettoniche. E' ammessa la demolizione di costruzioni aventi esclusivo carattere superfetativo (baracche, tettoie, servizi igienici esterni, capannoni, costruzioni recenti in prefabbricato, ecc.); le aree libere o rese tali da demolizioni o da crolli fortuiti, sono inedificabili in assenza di Piano attuativo. Fatti salvi i casi specifici espressamente previsti, gli interventi edilizi comportanti aumenti di volumetria e/o di superficie coperta sono subordinati alla approvazione di Piani attuativi. E' consentito un incremento di volume (una tantum) nella misura massima di mc 50 per ciascuna unità abitativa per gravi e documentate esigenze di carattere igienico – sanitario non risolvibili con una diversa distribuzione degli spazi esistenti.

Per le costruzioni ammesse è consentita la costruzione in confine.

18.16 Norme specifiche: Zona t.o. A2 (A2a – A2b)

A2a “Ambiti consolidati di antica formazione” e A2b “Edifici e ambiti di pertinenza di antica formazione”.

La tipologia edilizia delle nuove costruzioni ammesse deve uniformarsi a quella prevalente nella zona; non è consentita la edificazione a blocco chiuso; né la edificazione di capannone.

Gli interventi da realizzarsi in tale zone devono mirare al risultato di mantenere le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio..

Nelle zone A2b, l'edificazione è di regola consentita mediante permesso di costruire singolo, ma è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere la presentazione di un

Piano attuativo ove specifiche esigenze di tutela lo consiglino.

L'ambito del nucleo di antica formazione di Staffolo (indicato nella carta del PdR quale "Ambito di recupero speciale") rientra interamente nella zona A2a ma per tale ambito speciale di recupero si indicano solo le seguenti possibilità di trasformazione:

- a) per interventi da attuarsi tramite lo strumento del titolo abilitativo convenzionato (Permesso di Costruire Convenzionato) possono essere attuate trasformazioni che prevedano un massimo di incremento volumetrico pari al 10% dell'esistente;
- b) per interventi da attuarsi mediante lo strumento del Piano di Recupero possono essere attuate trasformazioni che prevedono un incremento volumetrico massimo pari al 18% dell'esistente (così come previsto dalle NTA art.18 comma 7 per l'ambito A/2a). I piani di Recupero di iniziativa privata possono riguardare i singoli edifici o porzioni più ampie del tessuto incluso nell'ambito speciale di recupero;
- c) per entrambe le modalità di intervento venga previsto prioritariamente il recupero dei volumi derivati da superfetazioni edificate in epoca recente adiacenti al nucleo di antica formazione.

ART. 18bis Nuclei di antica formazione

La Carta del Piano delle Regole individua con apposito segno grafico i confini dei Nuclei di Antica Formazione. La Carta dei Nuclei di Antica Formazione individua per ciascun edificio (e ambito di pertinenza) gli interventi edilizi attuabili.

18bis.1 OBIETTIVI

Gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione hanno come scopo:

- a) conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali ed architettoniche;
- b) mantenere, e se possibile incrementare la popolazione del centro storico (proprietari residenti o affittuari);
- c) garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- d) prevedere la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- e) riqualificare il patrimonio edilizio e gli spazi aperti.

18bis.2 MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli edifici che ricadono nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, come specificato nella Carta dei Nuclei di Antica Formazione, in assenza di Piano Attuativo di Recupero, possono essere sottoposti ad interventi di:

- a) restauro;
- b) risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A (ambiti ricadenti in zona A/1 e altri indicati nella Carta)
- d) ristrutturazione edilizia di tipo B (ambiti ricadenti in zona A/2 e altri indicati nella Carta)
- e) demolizione senza ricostruzione, motivata da gravi carenze statiche

Sono sempre autorizzati in ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti nella L.R. 12/2005 e nel DPR n. 380/2001

18bis.3 MODALITÀ DI RESTITUZIONE DEI PROGETTI DI INTERVENTO

Per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione, i progetti di intervento dovranno essere sempre redatti sulla base di un rilievo dettagliato dello stato di fatto dell'edificio e dello spazio aperto sul quale si intende intervenire. Qualora l'intervento interessi una sola unità immobiliare all'interno di un edificio, il rilievo dello stato di fatto dovrà documentare lo stato delle facciate di tutto l'edificio.

Il rilievo dovrà indicare con precisione la forma, le dimensioni e i materiali di tutti gli elementi architettonici e costruttivi che compongono l'edificio, comprese le cantine (strutture murarie, volte, fondazioni). Questa norma si applica sia per gli edifici che hanno conservato la memoria dell'edilizia tradizionale, sia per gli edifici già trasformati o ricostruiti in epoca recente.

Infine dovrà essere prodotto un rilievo fotografico che documenti non solo l'edificio oggetto di intervento, ma anche il suo rapporto con gli edifici confinanti.

Progetto e rilievo dovranno essere restituiti attraverso elaborati grafici con piante, sezioni e facciate alla scala 1:50, con allegati i dettagli costruttivi riguardanti le facciate, i tetti e le finestre redatti in scala 1:20 o 1:10, in modo da definire con chiarezza tutte le finiture dell'edificio. In particolare dovranno sempre essere documentati con precisione tutti gli elementi decorativi e costruttivi con caratteri architettonici originari, che dovranno di seguito essere obbligatoriamente conservati. Questa norma si applica a tutti i tipi di intervento, indipendentemente dalla categoria di intervento. In modo analogo dovrà

sempre essere indicata negli elaborati grafici la scelta dei materiali per la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

18bis.4 TIPOLOGIE DI INTERVENTO

a) Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio e modificazioni del principio strutturale e della configurazione distributiva.

Sono da evitare inoltre alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline) sia con la chiusura di spazi esterni esistenti (ballatoi, balconi, terrazze).

L'intervento di Risanamento Conservativo dovrà prevedere la demolizione di quelle parti di edificio palesemente in contrasto con il suo carattere originario (ad esempio tettoie o edifici di servizio ed edifici accessori addossati al corpo principale) e la riapertura eventuale di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature.

In nessun caso non è possibile modificare le quote delle gronde e del colmo del tetto esistente.

b) Ristrutturazione di Tipo A (ambiti ricadenti in zona A/1 e altri indicati nella Carta)

Nel caso di edifici che presentino ancora nella volumetria e nel disegno delle facciate un rispetto dei caratteri architettonici originari, ma abbiano già perso nei materiali e nelle tecniche costruttive usate la memoria dell'architettura tradizionale, si prevede, come tipo di intervento, la Ristrutturazione di tipo "A".

Per tali interventi non sono consentite alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, e non è mai possibile la demolizione con ricostruzione. E' invece possibile apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, prevalentemente all'interno dell'edificio

In tutti i fronti dell'edificio è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi delle facciate storiche, in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio.

E' consentita inoltre la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario.

c) Ristrutturazione di Tipo B (ambiti ricadenti in zona A/2 e altri indicati nella Carta)

Nel caso di edifici che hanno perso irrimediabilmente i caratteri architettonici originari, o

nel caso di edifici costruiti nel dopoguerra, si propone di estendere ulteriormente la possibilità di ristrutturazione, modificando il numero e la posizione delle aperture, il numero e la posizione degli aggetti e delle terrazze, la sagoma tridimensionale dell'edificio pur nel rispetto del volume totale preesistente e delle altezze di gronda degli edifici attigui nel caso di un edilizia a "cortina" lungo il fronte stradale.

Gli edifici per i quali il recupero non appare necessario, giustificato od attuabile (per motivi tecnici, economici e/o operativi), possono anche essere oggetto di demolizione e ricostruzione. Il progetto dovrà in questo caso porre particolare attenzione al tema dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano: l'edificio dovrà in principio essere ricostruito sul sedime dell'edificio preesistente, mentre potrà essere modificato il sedime solo se si dimostra di ottenere in questo modo un deciso miglioramento nella relazione tra pieni e vuoti. In caso di demolizione e ricostruzione, l'allineamento dei fronti lungo le strade, quando esistenti, dovrà essere sempre mantenuto.

Per sostituire gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria (serramenti, scuri, zoccolature, cornici, balconi, ringhiere) potranno essere usati anche elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona.

18bis.5 REGOLE EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

a) Composizione delle parti esterne degli edifici.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, autorizzate solo per le ristrutturazioni di tipo "B", le nuove facciate dovranno essere progettate tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'ambiente della strada o della corte su cui si affacciano.

La copertura degli edifici prospicienti la strada deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno o in ferro.

b) Materiali e colori delle parti esterne degli edifici.

Le facciate devono essere intonacate escludendo la messa in opera di intonaci plastici ed escludendo i trattamenti graffiati, a buccia d'arancia o simili. Le facciate intonacate devono obbligatoriamente essere tinteggiate. I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre (giallo Milano, giallo ocra, senape, ocra antico, sabbia, ecc.). Eventuali decorazioni pittoriche o graffite esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate

I serramenti devono essere in legno naturale o verniciato, in ferro verniciato, oppure in alluminio tinteggiato con spessori che non superino quelli dei serramenti tradizionali in

legno. E' proibito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato.

L'oscuramento sarà procurato mediante persiane in legno con ante a stecca aperta o cieche, che possono essere anche montate su una guida scorrevole. Per le finestre dei piani cantinati e dei piani terreni è consentito l'impiego di inferriate con disegno semplice.

c) Vettrine e insegne dei negozi

Le insegne dei negozi e dei locali pubblici e di laboratori artigianali devono essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte vetrine. Sono quindi vietate le insegne comprendenti più vetrine e poste sulle murature soprastanti le vetrine stesse. Sono vietate le insegne a bandiera con tubi al neon. Sono vietate le insegne poste sulla sommità degli edifici. Sono consentite le scritte dipinte o riportate su cartella di metallo, di legno o di materiale vetroso eventualmente illuminate da lampade ad incandescenza esterne; scritte costituite da lettere inscatolate, eseguite in metallo e con un solo frontale in materiale diffusore, oppure interamente in materiale plastico diffusore, ma opaco sui fianchi. La sorgente di luce interna, non visibile, deve essere bianca. E' vietato l'uso di bacheche o vetrinette sporgenti rispetto ai muri esterni per più di cm. 5.

d) Impianti tecnologici esterni

Non è consentito il montaggio o installazione in facciata di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne normali o paraboliche. I tubi del gas in facciata dovranno essere tinteggiati con lo stesso colore delle facciate.

18bis.6 REGOLE PER IL TRATTAMENTO DEGLI SPAZI APERTI

a) Lo spazio delle corti

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare nelle corti urbane, in quelle rurali e nei palazzi a corte è obbligatorio preservare lo spazio interno della corte come spazio non edificato. Gli elementi d'uso e di arredo esistenti (lavatoi, pozzi, porticati, pergolati, alberi e piante importanti) devono essere conservati. Nelle corti devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali.

Per le nuove pavimentazioni è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, lastre prefabbricate in cemento ("pietra artificiale") con tinte delle pietre locali e con dimensioni non inferiori a 0,18 mq, acciottolato, anche misto ad erba, ma anche ghiaia e terra stabilizzata.

E' vietato l'uso di asfalto e del cemento come pavimentazione dei cortili. E' consentito piantare alberi purché di essenze autoctone

b) Spazi aperti a verde privato

Gli spazi aperti a verde privato dovranno essere mantenuti nel loro carattere di giardino,

orto o cortile verde. In particolare il suolo dovrà sempre rimanere permeabile: in caso di utilizzo, anche solo parziale, come parcheggio delle automobili, gli spazi aperti non potranno essere pavimentati, ma si potrà sostituire l'erba con materiali permeabili, ad esempio il ghiaietto o la terra stabilizzata.

Ogni intervento previsto sull'unità edilizia dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea.

18bis.7 MURI DI RECINZIONE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

E' ammesso il ripristino delle sole recinzioni esistenti delimitanti spazi e vie pubbliche del centro storico con materiali uguali a quelli tradizionali (sassi ed intonaco a frattazzo grosso, oppure intonaco raso – pietra, recinzioni in ferro storiche).

Devono, quindi, essere conservati i muri in pietra delimitanti spazi e vie pubbliche del centro storico. I muri aventi recinzioni metalliche, realizzati nel corso della seconda metà del 1900, devono, laddove sia possibile, essere riqualificati con nuove cinte metalliche con disegno semplice, oppure sostituiti con muri pieni intonacati secondo la tipologia originaria delle recinzioni.

ART. 19. Zone territoriali omogenee di tipo B

19.1 B = Ambiti consolidati.

Vengono così classificate e disciplinate dal Piano le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, considerando parzialmente edificate, sia le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è uguale o superiore a 1,5 mc/mq, nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, urbanizzazione ecc.. tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato residenziale. L'articolazione progettuale delle zone di completamento nelle previste sotto zone B1, B2, è effettuata sulla base di valutazioni urbanistiche.

19.2 La destinazione d'uso principale è quella residenziale (GF1A). Nei limiti consentiti dalla normativa commerciale, sono consentite le destinazioni per gruppi funzionali di cui all'art. 10 che precede.

19.3 La tipologia deve uniformarsi a quella prevalente nella zona; non è comunque consentita la fabbricazione a blocco chiuso, né è consentita la costruzione di capannoni.

19.4 La distanza tra i fabbricati, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt 5,00; tale distanza non può comunque essere inferiore a mt 10,00 tra pareti di edifici antistanti allorquando anche una sola delle

due pareti sia finestrata. La distanza dei fabbricati dai confini deve essere almeno pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a mt 5,00.

E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti; è altresì consentita l'edificazione a confine anche in assenza di appoggio o aderenza, laddove essa sia disciplinata da una convenzione registrata e trascritta con il proprietario confinante. 19.5 Nelle zone t.o. tipo B1 e B2 tutti gli interventi sono, di norma, attuati mediante rilascio di permesso singolo o D.I.A.. Sulla base di motivazioni, connesse alla formazione o al potenziamento di opere di urbanizzazione, alla definizione di un assetto planivolumetrico dell'intervento, o a specifiche esigenze legate al recupero di un comparto architettonicamente omogeneo, l'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio di permesso, per interventi di qualsiasi tipo, alla formazione di un piano di attuazione convenzionato esteso all'area interessata.

ART. 20. Zone territoriali omogenee di tipo B1 e B2

20.1 Zone B1: Ambiti consolidati di recente formazione

Oltre alle norme generali stabilite nell'articolo precedente, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

La densità fondiaria, è fissata in 1,2 mc/mq.

La superficie del lotto minimo edificabile è fissata in mq 800.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare mt 9,00.

I volumi tecnici debbono essere unitariamente inseriti nel volume della copertura.

Non sono consentiti i cavedi.

20.2 Zone B2: Ambiti a normativa speciale.

Nella Carta del Piano delle Regole sono riconosciuti quegli ambiti che sono attuati, in fase di attuazione allo stato dell'adozione del Piano o il cui status giuridico è stato già definito dal PRG pre-vigente e nelle sue varianti, attraverso la richiesta e/o l'approvazione di un piano attuativo.

In tali zone, i parametri urbanistici fanno riferimento a quanto stabilito negli strumenti attuativi già approvati.

Le zone B2 in attuazione sono:

- PA 11: sup. area 10.634 mq, vol. ammessa 5.300 mc;
- PA 14: sup. area 6.206 mq, vol. ammessa 2.200 mc;
- PA 17: sup. area 4.677 mq, vol. ammessa 9.346 mc.

Le zone B2 di completamento previsto sono:

- PA 4: sup. area 2.703 mq, vol. ammessa 1.742 mc;
- PA 18: sup. area 3.415 mq, vol. ammessa 6.838 mc;
- PA 29: sup. area 959 mq, vol. ammessa 1.200 mc.
- PA 30: sup area 6.692 mq, vol. ammessa oltre all'esistente 500 mc, subordinata al rispetto delle prescrizioni stabilite dalla Delibera di approvazione del Piano. La Delibera riporta: " [...] si prescrive che la porzione di area, pari a metri 5 lungo il confine ovest e nord della proprietà, prevista in cessione venga eliminata e la corrispondente superficie monetizzata al valore determinato per le aree residenziali ai fini IMU per l'anno in corso, da corrispondere al momento di utilizzo del maggior volume attribuito".

ART. 21. Zone territoriali omogenee di tipo B3a e B3b

21.1 B3a = Completamento produttivo, artigianale e industriale e magazzini per vendita all'ingrosso.

La destinazione d'uso principale delle zone B3a è quella produttiva di tipo artigianale o industriale (GF3-C) con esclusione di quelle che producono rumori, esalazioni, o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi o comunque incompatibili, a giudizio della Amministrazione Comunale, che nel caso di specie si esprime motivatamente con delibera di giunta; sono consentite le destinazioni per gruppi funzionali di cui all'Art. 10.

La utilizzazione a scopo artigianale o industriale delle aree comprese nelle zone t.o. B3a avviene d'ordinario sulla base di permesso singolo o D.I.A..

Nelle zone t.o. tipo B3a si applicano le norme generali delle zone t.o. tipo (D) relative: al rapporto massimo di copertura; alle distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade; alle altezze massime degli edifici; alle norme del regolamento locale d'igiene, e all'indice di densità fondiaria definite nel successivo Art. 23. Sulla base di motivazioni connesse alla formazione o al potenziamento di opere di urbanizzazione, alla definizione di un assetto planivolumetrico dell'intervento o a specifiche esigenze legate al recupero di un comparto architettonicamente omogeneo, l'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio di permesso, per interventi di qualsiasi tipo, alla formazione di un piano di lottizzazione convenzionato esteso all'area interessata previa, ove occorra, approvazione di apposita variante al P.G.T.

21.2 B3b = Completamento produttivo, artigianale e industriale convenzionato

In tale zona, l'edificazione è consentita sulla base di permesso di costruire convenzionato, prevedendosi un lotto della superficie minima di metri quadri 2.000 per aree libere da manufatti.

Sono ammessi ampliamenti nelle aree interessate da edificazioni esistenti. In tali zone sono destinati ad essere trasferiti gli ambiti produttivi non compatibili in contesto urbano.

Sono ammissibili i seguenti gruppi funzionali: GF3 –C prevalente; GF1-A.

21.3 B4 = Ambiti agricoli produttivi

La destinazione specifica delle zone tipo B4 è quella per la produzione artigianale o industriale (GF3-C) di beni di natura agricola o zootecnica oppure derivanti dalla trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; tali aree sono destinate anche alle attrezzature di studio e sperimentazione agricola e zootecnica, nonché alle ditte di prestazione d'opera e di servizi per l'attività agricola (contoterzisti, per aratura, seminazione, trebbiatura, ecc.; conservazione di prodotti agricoli naturali o lavorati, ecc.). Nel caso di dedotta e comprovata necessità aziendale, è ammissibile, per una sola volta, la realizzazione di un'ulteriore struttura produttiva, mediante utilizzo dei parametri prescritti per le zone B3, di volumetria non superiore al 20% di quella già esistente ancorché tale unità produttiva sorga a cavaliere fra la zona B4 e la zona E, oppure sorga integralmente nella zona E, purché venga rispettata la distanza, a partire dal confine dell'area di allevamento, dettata dalle norme igienico sanitarie, e rispetto ai contigui edifici. La suddetta facoltà è subordinata alla condizione che sussista una residua potenzialità edificatoria del lotto compreso nella zona B4, benché non sufficiente alla realizzazione di una nuova unità produttiva autonoma.

Fatte salve le specifiche destinazioni di zona, la utilizzazione delle aree in zona territoriale omogenea B4 avviene in conformità alle prescrizioni e ai parametri di cui alla zona D.

ART. 22. Zone territoriali omogenee di tipo D (D1 – D2 – D3)

22.1 Comprendono le parti del territorio Comunale destinate a insediamenti per impianti artigianali, industriali e commerciali..

22.2 Gli insediamenti consentiti devono essere preceduti dalle verifiche degli Enti di tutela a ciò preposti.

22.3 Sono comunque vietati gli insediamenti che producono rumori, esalazioni, scarichi, ritenuti nocivi per la salute delle persone.

22.4 La utilizzazione a scopo industriale, artigianale e commerciale delle aree comprese nelle zone D1 avviene sulla base di Piani di attuazione convenzionati che si uniformano ai criteri generali previsti dalle presenti Norme Tecniche.

22.5 L'amministrazione comunale può consentire interventi edilizi subordinati a permesso

singolo qualora le caratteristiche, anche di urbanizzazione del lotto, lo consiglino.

22.6 Il rapporto massimo di copertura è pari al 60%.

22.7 La distanza fra i fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt 10,00. La distanza minima dei fabbricati dai confini è di mt 5,00; non è consentita la costruzione in confine.

Le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade di lottizzazione destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt 8,00 per lato, per carreggiate stradali di larghezza inferiore a mt 7;
- mt 12,00 per lato, per carreggiate stradali di larghezza compresa fra 7 e 15 m
- mt 15 per lato, per carreggiate stradali di larghezza superiore a mt 15;

22.8 L'altezza massima degli edifici in cui sia prevista destinazione ad abitazione od uffici e per capannoni è fissata in mt 8,50.

Per impianti, può essere consentito raggiungere l'altezza di metri 10 allorquando, essa si renda necessaria per esigenze del ciclo produttivo.

22.9 Nelle zone t.o. di tipo D1 la densità fondiaria massima è fissata in 3 mc/mq.

22.10 Nelle zone D1 deve essere di norma assicurata la quantità minima di parcheggi e di servizi per l'attività di cui al gruppo funzionale GF3-C, in misura non inferiore al 20% (di cui almeno il 5% per parcheggi), della superficie fondiaria destinata a nuovi insediamenti.

22.11 Sono ammesse le destinazioni di cui al gruppo funzionale GF3-C.

22.12 La zona D2 "Ambiti industriali a normativa speciale" indica quegli ambiti che sono attuati, in fase di realizzazione allo stato dell'adozione del PGT o il cui status giuridico è stato già definito dal PRG pre-vigente e nelle sue varianti, attraverso la richiesta e/o l'approvazione di un piano attuativo.

In tali zone, i parametri urbanistici fanno riferimento a quanto stabilito negli strumenti attuativi già approvati. Allo stato tali zone sono qui di seguito elencate:

- 1) Sup. Area 72.860 mq; Vol. Ammesso 43.716; Altezza max edifici 10 mt.

22.13 Zone territoriali omogenee di tipo D3: ambiti produttivi non compatibili in contesto urbano.

Tale zona comprende le aree industriali e produttive, anche con attività artigianali o commerciali, ritenute non compatibili con le destinazioni insediate all'intorno, prettamente residenziali oppure agricole. Per tali aree, il piano ha previsto il trasferimento delle attività produttive nelle aree B3a e B3b.

L'edificazione, all'interno della zona D3, salvo la specifica previsione in ATR, viene realizzata mediante piano attuativo. Il piano attuativo sarà volto a consentire il recupero delle SLP esistenti, nell'ambito, in ogni caso, dei limiti massimi consentiti per le zone B1.

22.14 Nella zona produttiva del calzaturificio situata in via XXIV giugno e indicata come D3, in considerazione dell'effettivo uso attuale dell'area e della presenza di tessuti residenziali (consolidati e in previsione) nelle immediate vicinanze, non è consentito lo svolgimento di attività di industria insalubre di prima classe. Non saranno in ogni caso consentiti interventi edilizi sull'ambito, ad esclusione della manutenzione ordinaria, in assenza della preventiva attestazione della cessazione dell'attività classificata come insalubre.

ART. 23. Zone territoriali omogenee di tipo E (E1, E2a, E2b)

23.1. Prescrizioni generali

Le previsioni delle presenti norme intendono valorizzare, promuovere e recuperare il patrimonio agricolo e rurale, assicurare la tutela e la efficienza delle unità produttive anche mediante il soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Sono fatte salve le previsioni di strumenti sovra comunali.

23.2 Destinazione d'uso delle zone t.o. tipo E.

- 1) Nelle aree destinate dal PGT a zona agricola (zone t.o. tipo E) sono ammesse esclusivamente (fatti salvi i casi di seguito espressi) le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste, in particolare, dalle norme seguenti.
- 2) Sono, in ogni caso, espressamente vietate le costruzioni per attività industriali e artigianali non connesse alla attività agricola, nonché le lottizzazioni a scopo residenziale.

23.3 Rilascio di permesso di costruire nelle zone t.o. tipo E

1. Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/05, in tutte le aree destinate dal PGT ad uso agricolo e rurale (zone t.o. tipo E) il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente per la realizzazione di opere funzionali della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la

lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a. all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla Legge Regionale 13 Aprile 1974, n° 18, per tutti gli interventi previsti dalla normativa vigente, a titolo gratuito ai sensi dell'articolo 9, lettera a, della Legge 28 gennaio 77, n. 10;
- b. al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento degli oneri concessori di cui alla L. 10/77;
- c. ai soggetti espressamente previsti dalle norme vigenti.

2. Il permesso di costruire è tuttavia subordinato:

- a) alla presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento ventennale della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario nei pubblici registri immobiliari; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente 1° comma anche alla presentazione, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
- d) alla prova dell'iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli, risalente a non oltre due anni prima;
- e) alla presentazione di un vincolo di non edificazione su tutte le aree computate ai fini edificatori anche ricadenti in comuni confinanti, debitamente trascritto presso i registri immobiliari e modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non è subordinata a permesso di costruire la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, che deve però essere oggetto di specifica comunicazione all'ufficio tecnico comunale.

23.4 Disciplina particolare di utilizzazione delle zone t.o. tipo E1 – E2a - E2b

Oltre alle disposizioni generali di cui agli articoli precedenti si applicano, in relazione alle diverse sub - zone omogenee ed alle diverse situazioni culturali, le seguenti prescrizioni

particolari.

23.5 Zone t.o. E1 - Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo

Tali aree corrispondono in sostanza agli Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo individuati dal PTCP vigente (articolo 68.3)

1. Per gli edifici destinati ad abitazione si applicano le seguenti norme:
 - a. la densità fondiaria è fissata in 0,03 mc/mq.;
 - b. la distanza tra le costruzioni della medesima azienda non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00. La distanza tra pareti finestrate di costruzioni antistanti non può essere inferiore a mt 10,00;
 - c. l'altezza massima per tutti gli edifici è di mt 7,50; se non realizzati in aderenza a costruzioni esistenti la distanza minima dai confini è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 5,00. E' possibile costruire in confine (non in aderenza) solo attraverso convenzione legale tra confinanti regolarmente trascritta.
 - d. in tali ambiti non è consentita la edificazione di nuove strutture destinate ad allevamenti zootecnici.
2. Per le attrezzature e infrastrutture produttive ammesse si applicano le seguenti norme:
 - a. quale indice di edificazione è prescritto esclusivamente il massimo rapporto di copertura, da computare sull'intera superficie aziendale, e che non può superare:
 - il 40% per la costruzione di serre;
 - il 10% per tutte le altre costruzioni.
 - b. La distanza minima dai confini è fissata in mt. 15,00. Relativamente a tipologie di manufatti ad uso agricolo non saldamente infissi nel terreno e avente carattere stagionale, la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5

Tutte le richieste di permesso di costruire inerenti interventi produttivi in zona agricola necessitano del parere favorevole degli Enti di tutela preposti (ASL, ARPA, etc).

23.6 Zone t.o. E2

1. Tali zone sono suddivise in due sotto zone, in conformità a quanto previsto dal PTCP vigente:
 - E2a: Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva (articolo 68.1 del PTCP vigente)
 - E2b: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (articolo 68.2 del PTCP vigente)
2. E2a Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

Il PTCP individua gli Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva quali Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. In tali ambiti sono incentivate le attività e gli interventi volti a:

- a) favorire la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti;
- b) tutelare le aziende multifunzionali, ovvero le aziende orientate all'offerta di servizi agroambientali e ricreativi, spesso localizzate in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché le stesse non assumano un ruolo preminente a livello di produzione e diffusione territoriale;
- c) conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività, non strettamente connesse con la produzione agricola, non di interesse pubblico.

In tali ambiti il Comune supporterà politiche di intervento per le attività produttive agricole anche disincentivando i processi di frammentazione del sistema poderale delle aziende agricole, prestando particolare attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale.

In tali ambiti, ai fini edificatori, valgono le norme del Titolo III della Ir 12/05 e smi

Relativamente alle distanze dei nuovi edifici dai confini, valgono le norme previste per la zona E/1

3. E2b Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica

Gli Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica sono ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

in recepimento (attuazione) degli indirizzi del PTCP, in tali ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica sono previsti interventi inerenti:

- a) la salvaguardia e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;

- b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- d) la promozione della multifunzionalità dell'impresa agricola, espressa attraverso la produzione di servizi quali: manutenzione degli assetti idrogeologici, promozione delle vocazioni produttive, tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, gestione degli equilibri faunistici, sviluppo della biodiversità;
- e) l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale diffuso nel territorio rurale.

Tutti gli interventi atti a trasformare lo stato dei luoghi devono garantire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi ammessi localizzati negli ambiti di rilevanza paesistica e negli ambiti di rilevanza naturalistica. In tali ambiti, ai fini edificatori, valgono le norme del Titolo III della Lr 12/05 e s.m.

Relativamente alle distanze dei nuovi edifici dai confini, valgono le norme previste per la zona E/1

23.7 Ambiti rurali di pregio paesistico o ambientale

La carta del PdR individua con apposito segno grafico alcuni ambiti di tutela specifica denominati "Ambiti rurali di pregio paesistico o ambientale".

In tali zone, aventi caratteristiche di particolare pregio e/o di tutela naturalistica e paesaggistica non sono, di norma, ammesse nuove costruzioni, né la realizzazione di manufatti, anche se stagionali o precari. La capacità fondiaria propria della zona territoriale omogenea non viene alterata, e può essere utilizzata su tutte le zone territoriali omogenee di tipo E appartenenti alla medesima azienda.

Qualora, per documentate cause di forza maggiore, l'edificazione risultasse necessaria all'interno di tali ambiti rurali di pregio paesistico o ambientale gli insediamenti risultano subordinati alle seguenti prescrizioni:

- a. per le abitazioni ammesse, la densità fondiaria è fissata in 0,01 mc/mq.
- b. per le attrezzature e infrastrutture produttive il massimo rapporto di copertura è fissato pari al 3%;
- c. per tutte le costruzioni è fissata una altezza massima pari a mt 4,50;
- d. la distanza minima di tutte le costruzioni dai confini di proprietà e dal perimetro fissato per la zona t.o. tipo E3 è pari a mt 30. Per gli edifici esistenti, ubicati ad una distanza

inferiore da quella prescritta, gli ampliamenti sono consentiti in allineamento al fabbricato medesimo a condizione che la porzione di edificio in ampliamento non comporti una riduzione della distanza dal confine rispetto a quella esistente.

- e. se non costruite in aderenza, la distanza tra i fabbricati appartenenti alla medesima azienda non può essere inferiore alla altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00, salvi i 10 metri fra pareti finestrate.

Per la verifica della volumetria e del rapporto di copertura ammissibile negli ambiti rurali di pregio paesistico o ambientale, vanno considerate, ad ogni effetto, le volumetrie e le superfici coperte già esistenti e utilizzate dall'azienda, a prescindere da frazionamenti posteriori all'approvazione del PGT.

23.8 Zone agricole a coltura speciale

1. Le aree agricole utilizzate per colture speciali, anche se non individuate nella cartografia di piano, sono soggette alle medesime prescrizioni fissate per le zone t.o. tipo E1, E2a o E2b di appartenenza con le sole eccezioni riferite ai massimi consentiti per quanto afferente alla densità fondiaria ed al rapporto di copertura, entrambi da riferire alla sola superficie aziendale utilizzata ai fini della coltura speciale stessa.

a. Nelle zone t.o. tipo E1 e E2a e E2b:

- 1 aree a coltura orticola o floricola specializzata: abitazioni: d.f. massima 0,06 mc/mq; serre: rapp. massimo di copertura 40%.
- 2 aree a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente: abitazioni: d.f. massima 0,01 mc/mq. per un massimo di copertura 4%.; attrezzature e infrastrutture: rapp. massimo di copertura 4%.

b. Negli ambiti rurali di pregio paesistico o ambientale

- 1 aree a coltura orticola o floricola specializzata: abitazioni: d.f. massima 0,02 mc/mq. per un massimo di 500 mc: serre: rapp. massimo di copertura 6%
- 2 aree a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato – pascolo permanente: abitazioni per la custodia del fondo: d.f. massima 0,01 mc/mq. per un massimo di 500 mc purché in presenza di manufatti già esistenti da recuperare e ampliare fino al raggiungimento della volumetria ammessa; attrezzature e infrastrutture: Sc massima 3%

23.9 Prescrizioni particolari – usi non agricoli

1. Per quanto previsto dalla L.R. n. 12/05, il Piano individua gli edifici esistenti nelle zone destinate ad attività agricola (E) non adibiti ad usi agricoli, definendo le prescrizioni

per il loro uso ed il loro riattamento funzionale (Art. 1 – 1° comma lett. c), prevede il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi prioritariamente mediante il recupero degli edifici esistenti (Art. 1 – 2° comma lett. a) ed inoltre regola gli interventi di manutenzione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici di cui all'Art. 9, primo comma punto c), d), ed e) della Legge n. 10/1977, relativi ad edifici ricadenti nelle stesse zone (Art. 5.)

2. Per la facoltà concessa dalla L.R.12/2005 titolo III di cui al precedente 1° comma, detti interventi sono disciplinati dalle prescrizioni generali e particolari del presente Piano, con le sole eccezioni previste al successivo III° comma e riferibili a particolari costruzioni esistenti nelle zone t.o. tipo E, anche non esattamente individuate nella cartografia.

3. Per gli obblighi previsti e le facoltà concesse dalla L.R. n. 12/05 di cui al precedente 1° comma, gli interventi sulle costruzioni rurali non più adibite ad uso agricolo, fatto dimostrato mediante asseverazione ed idonea documentazione, da non meno di 5 (cinque) anni all'atto della istanza di permesso di costruire e per costruzioni esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del presente Piano, utilizzate a uso civile o ad usi diversi non connessi con le attività agricole, possono essere autorizzati in deroga alle limitazioni prescritte dall' Art. 23. per quanto attiene alle destinazioni d'uso ammesse ed ai soggetti aventi titolo per l'istanza.

Tale possibilità di deroga è tuttavia subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'Art. 3 del DPR 380/2001.

4. Limitatamente agli edifici indicati nella carta del PdR con apposito segno grafico (costruzioni ad uso residenziale in ambiti rurali o boscati) o comunque alle costruzioni rurali non più adibite ad uso agricolo, fatto dimostrato mediante asseverazione ed idonea documentazione, possono essere autorizzati in deroga alle limitazioni prescritte dall'art. 23.3 per quanto attiene alle destinazioni d'uso ammesse ed ai soggetti aventi titolo per l'istanza.

Tale possibilità di deroga è tuttavia subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per la conduzione del fondo, dovranno essere finalizzati al recupero ed alla conservazione delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche esistenti ed essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi;
- relativamente alle destinazioni d'uso, in questi edifici è ammessa la residenza (GF1-A)

e l'attività connessa alla ristorazione (GF2-B), senza necessità di sottoporre l'intervento edilizio a piano attuativo, fino ad un massimo di 5.000 mc., calcolati sull'intero complesso di edifici interessati.

- nel caso di richiesta di trasformazione a destinazione d'uso diversa da quelle di cui al punto precedente, con o senza opere, l'intervento deve essere obbligatoriamente preceduto dall'approvazione di un piano attuativo esteso a tutto il complesso di edifici interessati (nel caso di interventi su edifici singoli è ammesso anche il solo permesso di costruire convenzionato);
- in caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire a filo dell'edificio esistente;
- le trasformazioni sono subordinate al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge;
- fermo restando la possibilità per il comune di localizzare in qualunque momento ed ai sensi di legge dei piani di recupero, qualora il recupero di un complesso agricolo comporti la realizzazione di unità immobiliari nuove in numero maggiore a due l'intervento è soggetto a piano di recupero;
- gli immobili esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- è ammesso l'incremento di volumetria, concesso una tantum in ragione del 20% rispetto al volume esistente alla data di adozione del presente Piano, è assentibile previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati e deve essere realizzato entro una distanza massima di 50 m. da uno dei fabbricati esistenti; l'incremento del 20% può essere utilizzato anche mediante più permessi di costruire, nei quali venga evidenziato il conteggio della volumetria in incremento;

23.10 Regime delle distanze reciproche fra allevamenti e insediamenti residenziali

Il regime delle distanze fra allevamenti e insediamenti residenziali è disciplinato dalle tabelle e dalle prescrizioni che seguono.

Fasce minime di rispetto dei nuovi allevamenti e degli ampliamenti di allevamenti esistenti rispetto ai centri edificati (capoluogo e frazioni).

TABELLA A

		AMPLIAMENTI	NUOVI INSEDIAMENTI
a	Allevamenti Suini	500 mt	Non ammessi
b	Allevamenti Bovini per vitelli a carne bianca	250 mt	600 mt

c	Allevamenti Bovini di altro tipo, Equini, Ovini	150 mt	200 mt
d	Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone	300 mt	600 mt
e	Allevamenti avicoli e cunicoli diversi ed assimilabili	150 mt	300 mt
f	Animali da pelliccia	200 mt	600 mt

Con riferimento alle strade provinciali e alle case sparse non di pertinenza agricola, le fasce di rispetto dei nuovi allevamenti e/o dei loro ampliamenti sono le seguenti:

TABELLA B

		AMPLIAMENTI	NUOVI INSEDIAMENTI
a	Allevamenti Suini	100 mt	Non ammessi
b	Allevamenti Bovini per vitelli a carne bianca	50 mt	100 mt
c	Allevamenti Bovini di altro tipo, Equini, Ovini	50 mt	100 mt
d	Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone	50 mt	100 mt
e	Allevamenti avicoli e cunicoli diversi ed assimilabili	50 mt	100 mt
f	Animali da pelliccia	50 mt	100 mt

Tutti gli impianti, sia quelli di nuova realizzazione che gli eventuali ampliamenti di quelli esistenti, devono rispettare una distanza non inferiore a 50 mt dai fabbricati ad uso residenziale ricadenti negli ambiti agricoli del PGT.

Nel caso in cui queste abitazioni facciano parte della stessa azienda in cui è previsto il nuovo allevamento o l'ampliamento dell'allevamento esistente, la distanza viene ridotta a mt. 25.

Le distanze minime possono eventualmente essere aumentate al massimo del 50% in considerazione di particolari caratteristiche locali o nel caso di mancata adozione di sistemi validi di abbattimento di possibili molestie.

Nel caso di nuovi insediamenti edilizi ad uso residenziale, con o senza piano attuativo, le

distanze da osservare riguardo ad allevamenti esistenti sono ridotte di 1/3 rispetto a quelle previste dalla precedente Tabella A, nel caso di posizionamento di idonee barriere di protezione, principalmente a verde, lungo i lati rivolti verso gli allevamenti, e sono le seguenti:

Fasce minime di rispetto dei nuovi insediamenti residenziali e delle case sparse non di pertinenza agricola rispetto agli allevamenti esistenti.

TABELLA C

		NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	CASE SPARSE NON DI PERTINENZA AGRICOLA
a	Allevamenti Suini	400 mt	100 mt
b	Allevamenti Bovini per vitelli a carne bianca	400 mt	100 mt
c	Allevamenti Bovini di altro tipo, Equini, Ovini	133 mt	100 mt
d	Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone	400 mt	100 mt
e	Allevamenti avicoli e cunicoli diversi ed assimilabili	200 mt	100 mt
f	Animali da pelliccia	133 mt	100 mt

Per case sparse si intendono gli agglomerati non superiori alle 20 unità abitative (calcolate in base D.M. 5 luglio 1975).

Per quanto riguarda i nuovi edifici in zone agricola adibiti a depositi contenenti sostanze che possono emanare odori molesti la loro distanza minima deve essere di almeno 100 mt dalle case isolate non di pertinenza agricola e 25 mt dall'abitazione del conduttore del fondo e dalle altre abitazioni rurali.

Per ogni altra situazione in merito alle distanze tra edilizia residenziale ed edifici rurali, non espressamente esplicitata nelle NTA, si fa riferimento al Titolo II del vigente RLI.

ART. 24. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Tali ambiti comprendono quelle zone del territorio comunale che, dato il loro valore paesaggistico, vengono ritenute di interesse regionale, ai sensi dell'art. 50, comma 2,

lettera b della legge n. 12/05.

Tali aree sono assolutamente inedificabili, atteso il loro valore estetico e paesaggistico.

ART. 25. Ambiti agricoli degradati

Tali ambiti comprendono aree che presentano situazioni di degrado, di cui l'interesse pubblico impone la rimozione.

In tali ambiti il recupero dell'area avviene mediante semplice permesso di costruire se i manufatti esistenti hanno una S.L.P. inferiore a mq 120 e se l'ambito ricade all'esterno del centro edificato; avviene mediante programma integrato di intervento o piano attuativo in tutti gli altri casi.

Il contenuto, il dimensionamento, l'indicazione dei servizi, dei tempi e delle modalità di trasformazione di tali aree dovrà venire concordata con l'Amministrazione Comunale.

ART. 26. Fasce e ambiti di salvaguardia

26.1 Comprendono le porzioni del territorio comunale vincolate per rispetto cimiteriale, stradale e dei corsi d'acqua, anche se artificiali, per rispetto dei pozzi, metanodotti, nonché aree che, per esigenze di natura prevalentemente paesaggistica vengono ritenute meritevoli di tutela per la salvaguardia di pregevoli coni ottici. In tali aree è vietata la nuova edificazione.

26.2 Nei confronti di edifici esistenti, possono essere eseguiti solo lavori di restauro, di manutenzione, senza aumento di volume.

26.3 Nelle sole fasce di rispetto stradale, attese le esigenze di sicurezza che costituiscono la ratio della fascia di rispetto, possono essere consentiti sopraelevazioni e ampliamenti retrostanti ai fabbricati già esistenti.

26.4 Nelle zone di rispetto, sono consentiti esclusivamente interventi destinati:

- alla realizzazione di nuove strade, parcheggi e corsie di servizio;
- all'allargamento delle carreggiate esistenti;
- a percorsi pedonali e ciclabili;
- a piantumazioni ed a sistemazione a verde;
- a conservazione dello stato di natura.

26.5 Ferma rimanendo la applicazione di normative sovraordinate, nelle zone di rispetto stradale i nuovi accessi devono essere autorizzati dall'ente gestore competente. Nelle fasce di rispetto stradale, previa verifica delle condizioni di sicurezza e l'approvazione degli enti gestori, può essere autorizzata la costruzione di impianti di distribuzione del

carburante.

26.6 La capacità volumetrica delle zone ricadenti nelle fasce di rispetto è utilizzabile sulle zone contigue.

26.7 Ove la zona di rispetto, per sopravvenute previsioni urbanistiche, venga abrogata o modificata, il nuovo regime della zona dovrà essere oggetto di specifica previsione.

26.8 In tutte le zone di rispetto sono vietati anche manufatti a titolo precario e transitorio.

26.9 Nelle aree interessate dal reticolo idrico e dalle relative fasce di rispetto deve essere osservato il rispetto delle norme di polizia idraulica così come stabilito dal Regolamento di Polizia Idraulica Comunale e Regionale. Per quanto riguarda le condotte irrigue interrato si richiama il regolamento irriguo del Consorzio di Bonifica Garda Chiese, che vieta tra l'altro di collocare costruzioni di ogni genere e piante ad una distanza inferiore a 3 metri dalle condotte irrigue interrato.

ART. 27 Zone territoriali omogenee di tipo S e SP

27.1 Tali zone individuano gli ambiti destinati a servizi (S) e servizi privati (SP). Le zone S sono distinte nel Piano dei Servizi in Attrezzature pubbliche (AP), Attrezzature di interesse pubblico (AIP), Attrezzature di interesse generale (AIG).

27.2 Le zone AP sono quei servizi rientranti nelle categorie già comprese nel DM 1444/68 – verde, parcheggi, interesse comune, istruzione – che sono conteggiati per il calcolo della dotazione delle attrezzature pubbliche a livello comunale, nei Piani attuativi e, in generale, negli ambiti per lo sviluppo insediativo.

27.3 Le Attrezzature di Interesse Pubblico (AIP) sono

- quei servizi, non di proprietà comunale, che fanno le veci o sono di ausilio alle attrezzature pubbliche; per esempio: impianti sportivi privati – di carattere specialistico e non – di proprietà privata o pubblica convenzionata, gli alloggi comunali;
- servizi di conclamato interesse pubblico che coprono esigenze non assolte da servizi pubblici esistenti;
- altri servizi di indubbio uso pubblico gratuito e di proprietà pubblica o convenzionata.

27.4 In questa categoria sono considerati il Parco dell'Ossario e il Parco della Rocca, servizi di fatto pubblici anche se di proprietà della Società Solferino e San Martino (ente morale riconosciuto con R.D. 20 aprile 1871) che ha una convenzione con il Comune.

27.5 Le Attrezzature di Interesse Generale (AIG) sono quei servizi che emergono dall'analisi dello stato di fatto e da quello della domanda come di ausilio alle attività dei residenti, delle imprese e in generale della collettività.

27.6 In questa categoria, il Piano dei Servizi ha inserito il Museo Risorgimentale di Solferino (il cui accesso è a pagamento, quindi non libero) e l'area circostante, la Casa di Riposo in via XXIV Giugno e le vasche di laminazione nell'area agricola a sud del canale Arnò.

27.7 Fatte salve le eventuali previsioni e prescrizioni particolari di cui alle norme successive, l'utilizzazione di tali aree avviene secondo la normativa di seguito esposta.

27.8 L'edificazione, di norma, deve rispettare le seguenti disposizioni:

Le zone AP e AIP non hanno Indice Fondiario o volumetria definita se su proprietà comunale, ad eccezione dell'area del centro sportivo in via Monte Alto, a cui è assegnata una volumetria pari a 10.000 mc. Se su proprietà privata possono essere realizzati servizi fino alla concorrenza di una volumetria equivalente a un I_f di 3,00 mc/mq. Le zone AIG, se private o comunque non di proprietà comunale, nel caso di servizi che prevedano la realizzazione di volumetria, hanno un I_f di 3,00 mc/mq.

27.9 Non costituiscono aree AP quelle destinate a parcheggio a servizio dell'insediamento progettato.

27.10 Devono essere rispettate le previsioni dettate nel Piano dei Servizi.

27.11 L'Amministrazione comunale può richiedere che l'utilizzazione delle aree debba essere organizzata con un progetto globale, in cui siano previsti tutti gli interventi (tipo e posizione degli impianti, dislocazione delle attrezzature, viabilità pedonale e veicolare con particolare riguardo ai parcheggi, sistemazione del suolo, ecc.), tramite un progetto urbanistico o piano attuativo, per conseguire il risultato di omogeneità e coerenza all'interno degli interventi programmati.

27.12 Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato o alle attrezzature sportive, turistiche e per il tempo libero è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle specifiche per le attrezzature cui le aree sono adibite. Le abitazioni per il personale di custodia o per gli addetti alla manutenzione devono essere incorporate, ove possibile nel volume delle costruzioni medesime. Sono consentite modeste costruzioni accessorie, quali chioschi ed attrezzature per il gioco dei bambini, ferma rimanendo la necessità di ottenimento di permesso di costruzione.

Correlato al progetto, deve essere allegato un ulteriore progetto per l'impianto del verde, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

27.13 Ferma rimanendo la applicabilità delle schede delle ATR, l'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni specifiche volte alla tutela dell'interesse pubblico.

27.14 In aggiunta alle localizzazioni specifiche individuate nel presente Piano, la

utilizzazione di aree per la formazione di attrezzature ad uso pubblico è consentita anche nelle zone t.o. di tipo A – B – e zone agricole, in quest'ultimo caso prescrivendosi un modesto consumo del suolo.

27.15 Ai soli fini della determinazione della volumetria ammissibile, nelle aree AP, AIP e AIG già interessate da complessi religiosi, non viene considerata la volumetria esistente già utilizzata (aula, battistero, sagrestia, cappelle minori, ecc..).

27.16 I servizi privati (SP) mantengono la destinazione d'uso attuale e precisata sulla tavola del Piano dei Servizi. Nessun incremento volumetrico è consentito.

NORME PER INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI

ART. 28. Disposizioni generali

I piani attuativi debbono essere progettati nel rispetto della normativa del D. Lgs 31.3.98 n. 114 e della legge regionale n. 14 del 23.07.99.

ART. 29. Zonizzazione urbanistico – commerciale

Oltre alle norme particolari per le diverse zone territoriali omogenee, la realizzazione delle attrezzature commerciali è soggetta alle norme di seguito esposte, fatte salve le norme particolari di zona.

a) Nelle zone t.o. tipo (A) (B.1 e B.2) non è consentita la localizzazione di magazzini o depositi per la vendita all'ingrosso. Tali attrezzature anche se non connesse alla vendita all'ingrosso devono essere localizzate nelle zone t.o. tipo D1 e D2 (artigianali), B3a, B3b e B4.

b) Nelle suesposte zone t.o. tipo (A) (B1 e B2) le attrezzature commerciali possono essere previste soltanto nell'ambito degli edifici residenziali.

In relazione alla D.r.g. 5 dicembre 2007 n°8/6024, l'Amministrazione Comunale si rifarà ai seguenti principi nella sua politica commerciale:

- sia data preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente;
- il comune preveda una modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socioeconomico, territoriale, urbanistico, paesaggistico e ambientale;
- non siano autorizzate singole medie strutture di vendita anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorchè allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario.

ART. 30 Sistema della Viabilità

Nella cartografia di progetto vengono indicate le principali previsioni connesse alla viabilità veicolare e pedonale, la cui realizzazione è sottoposta, oltre alle norme e regolamenti vigenti, alle seguenti prescrizioni particolari:

Anche se non espressamente indicate nel Piano, all'esterno delle previsioni di espansione dei centri abitati valgono per le strade esistenti e di progetto le distanze di rispetto di cui al codice della strada vigente.

La carreggiata stradale veicolare (escluso banchine o marciapiedi) da potenziare e di progetto, da definire in sede di progettazione esecutiva, non può, in ogni caso, essere inferiore a mt 6,00.

La viabilità principale individuata nelle schede degli ATR e nei PA deve venire realizzata secondo i seguenti criteri:

- sede stradale destinata al transito larga almeno m. 7, con marciapiedi da ambo i lati di almeno m 1,50;
- previsione, ove possibile, di affiancamento, alla viabilità carrabile, di percorsi ciclopedonali di collegamento degli spazi pubblici interni e contigui agli ATR;
- previsione di piantumazione, ove possibile, almeno su un lato della strada, di aiole di m 1 di larghezza interposte fra la strada e il marciapiede o la pista ciclabile.

Identiche prescrizioni valgono per i "tratti di strada da riqualificare".

Le nuove costruzioni non possono in alcun caso interferire con i nuovi fili stradali prescritti e con le prescritte distanze di rispetto. Gli interventi su eventuali costruzioni esistenti, che interferiscono con i suddetti fili stradali, sono sottoposti alle limitazioni prescritte all'art. 27 Fasce e ambiti di salvaguardia.

Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione le nuove costruzioni devono essere adeguate ai fili stradali prescritti dal presente Piano o dai successivi piani di attuazione.

Le previsioni di piano non escludono il potenziamento di strade esistenti, la modesta variazione dei tracciati proposti, oppure nuove previsioni che si rendano necessarie od opportune, purché sostanzialmente compatibili con le previsioni dedotte dal Piano.

ART. 31. Beni paesistici e ambientali.

31.1 Nella cartografia di progetto sono definite le aree libere e quelle costruite ritenute di particolare pregio paesaggistico e/o ambientale.

31.2 Le aree, la cui utilizzazione viene dal Piano confermata in quella attuale ad aree boscate, sono sottoposte alle seguenti prescrizioni particolari:

- nell'ambito della perimetrazione definita nella cartografia di progetto non è consentita alcuna costruzione;
- per le aree boscate, laddove già esistano edifici sulle medesime, presenti alla data di adozione del PGT, viene assegnato un indice volumetrico pari a 0,01 mc/mq, ai soli fini

del recupero degli edifici esistenti ad uso dei soli addetti alla custodia e manutenzione del fondo stesso.

Nelle aree a parco di proprietà della società Solferino e San Martino o da questa asservite all'uso pubblico con convenzione, possono essere consentite altre utilizzazioni solo se attinenti ai fini istituzionali della società. In dette aree e così pure nelle altre previste a parco possono essere consentite costruzioni, solo se rigorosamente funzionali alle finalità dell'Ente o comunque intese alla custodia ed alla tutela della zona a parco medesima.

31.3 Eventuali esigenze sopravvenute potranno essere oggetto di autonoma valutazione da attuarsi con specifica convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale.

31.4 Le aree ad uso pubblico AP, AIP, AIG sono specificamente indicate con apposita simbologia nel Piano dei Servizi. La cartografia individua una specifica numerazione e fa riferimento a specifiche schede che fanno parte del Piano dei Servizi.

31.5 La formazione degli impianti, delle attrezzature o delle opere pubbliche o di interesse generale è, di norma, effettuata a cura degli enti istituzionalmente competenti nelle zone a ciò specificamente deputate nella cartografia di piano.

31.6 Le Pubbliche Amministrazioni competenti hanno, tuttavia, facoltà di derogare, nella collocazione di tali opere, ove ciò sia richiesto da specifiche e motivate esigenze.

31.7 La realizzazione di impianti, attrezzature e opere di interesse generale è consentita, nelle zone a ciò deputate, anche ai privati. La loro realizzazione, a cura di privati, in altre zone, per specifiche e motivate ragioni, deve costituire oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di realizzazioni a cura dei privati, la potenzialità volumetrica verrà, di volta in volta, assegnata dall'Amministrazione comunale tenendo conto della ubicazione dell'opera e delle specifiche esigenze connesse all'utilizzo della medesima.

31.8 E' esclusa ogni utilizzazione residenziale, salvo che per una abitazione destinata alla custodia delle attrezzature di rilevante estensione, la cui importanza e complessità sia tale da giustificare, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la creazione di un servizio di sorveglianza.

ART. 32. Beni storico – monumentali e ambientali

Nell'ambito del territorio Comunale il Piano individua le costruzioni, le aree e gli elementi di particolare pregio storico, paesaggistico e/o ambientale. Fatte salve più specifiche e/o diverse prescrizioni derivanti dalla formazione degli eventuali successivi Piani attuativi, ogni intervento sui beni storico - monumentali e ambientali deve essere sottoposto alle

seguenti prescrizioni particolari.

32.1 Edifici storico – monumentali

Sono individuati tra i beni storico - monumentali e ambientali nella Carta del Piano delle Regole

1. Metodologie di intervento.

Conservazione integrale o modifiche solo con il metodo del restauro o risanamento conservativo. Gli interventi devono essere improntati al rispetto e, ove occorra, al ripristino dei valori storico-artistici, limitando al minimo le varianti che siano indispensabili per l'utilizzazione dell'immobile.

Sono vietati aumenti di volume e di superficie coperta, quale ne sia l'utilizzazione, e sono vietate tettoie o pensiline.

2. Destinazione d'uso.

L'uso di tali edifici è condizionato al mantenimento della destinazione originaria o assimilabile, nelle sue implicazioni spaziali o distributive, a quella originaria. Senza sostanziale pregiudizio per le caratteristiche volumetriche e architettoniche delle costruzioni, è consentito variare la destinazione d'uso originaria qualora la nuova destinazione sia compatibile con quella prescritta di zona.

Nel caso venga richiesta una destinazione non compatibile, una deroga potrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale per motivate ragioni.

3. Estensione dei vincoli: sono estesi a tutto l'organismo architettonico, anche se esso si presenta articolato in corpi principali e secondari, esterni o interni, nonché alle recinzioni.

4. Documentazione prescritta

Deve essere presentata la documentazione prescritta dalla vigente normativa riferita ai beni ambientali e monumentali e alle autorizzazioni paesaggistiche.

5. Altezza dei locali interni.

Per quanto possibile, deve essere mantenuta l'altezza dei locali originari già utilizzati.

6. Aerazione di servizi

E' consentita la realizzazione di locali di servizio (cucina e gabinetto – bagno) non areati e non illuminati direttamente dall'esterno. Tali locali devono peraltro essere dotati di ventilazione meccanica e naturale coerente con le prescrizioni del regolamento locale di igiene.

Le aree contigue e non pertinenti, libere da costruzioni, sono assoggettate ai vincoli di zona. E' comunque vietata in ogni caso la costruzione in aderenza agli edifici.

Possono essere costruiti volumi interrati e ricoperti di terreno vegetale in misura non

superiore al 50% della intera area scoperta.

Le aree scoperte non possono essere lastricate. Nel caso esista una pavimentazione preesistente, ogni intervento dovrà essere volto al ripristino della medesima.

7. Materiali d'uso

Le superfici esterne delle facciate, copertura ecc. devono essere ripristinate, se possibile, con i materiali d'uso originario risultanti alla documentazione di indagine prescritta.

Devono essere recuperati, se possibile, tutti i materiali esterni ed interni, quali: serramenti, inferriate, bancali, fregi, targhe, ecc...

Il recupero di spazi mancanti deve avvenire, se possibile, con l'utilizzo di elementi architettonici preesistenti.

Ove si ponga l'esigenza di sostituire parti non recuperabili, i nuovi elementi utilizzati devono essere coerenti con la tipologia degli elementi preesistenti, sia per quanto riguarda le forme che l'utilizzo dei materiali. In ogni caso, è necessaria la presentazione e approvazione di un progetto di restauro.

Nel caso di rifacimento degli intonaci, è prescritta la tinteggiatura in impasto, utilizzando colori tenui della gamma del marrone; è assolutamente vietato l'uso dei materiali acrilici coprenti.

Ai suddetti fini, negli interventi di ristrutturazione, non vanno considerate le eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico.

8. Vincolo Volumetrico

Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione senza aumento di volume, con mantenimento dell'attuale numero di piani e dell'attuale altezza di gronda.

9. Zone di transito, anditi, corridoi di passaggio.

Sono ammesse soltanto operazioni conservative di restauro e di rifacimento.

E' vietata la loro soppressione e le chiusure possono essere realizzate esclusivamente con portoni in legno o con cancelli costruiti secondo le modalità e tecniche originarie.

10. Muretti Ambientali di Cortina

All'interno delle zone t.o. di tipo A gli eventuali muretti, anche parzialmente esistenti e prospettanti la pubblica via e le aree destinate ad uso pubblico, sono, fatte salve precise disposizioni progettuali, sottoposti a conservazione. La loro demolizione deve essere specificatamente motivata.

Sui muri di cui sopra sono consentite soltanto operazioni tendenti a ripristinare la consistenza originaria mediante l'uso dei medesimi materiali.

Anche se non espressamente prescritto nella cartografia di progetto, all'interno delle zone

t.o. di tipo A1 e A2, la recinzione di aree prospettanti zone o strade destinate ad uso pubblico può avvenire soltanto mediante la formazione di muretti intonacati o in pietra, dell'altezza massima di mt 2, secondo le tecniche tradizionali e la cui altezza va proporzionata in relazione dell'ampiezza della strada e all'altezza degli edifici laterali. Eventuali aperture in muretti esistenti di altezza non inferiore a mt 2,50 o di nuova formazione non possono essere realizzate in breccia aperta nella parte superiore; tali aperture devono essere realizzate mediante fori nei muretti, con sovrastante trabeazione, realizzati secondo i modelli e le tecniche tradizionali.

ART. 33. Recupero degli spazi a sottotetto

Per quanto concerne l'utilizzazione degli spazi a sottotetto, è applicabile la specifica normativa sui sottotetti, ai sensi della L.R. 12/05 Titolo IV, fatte salve eventuali successive deliberazioni del Consiglio Comunale che escludano determinati ambiti territoriali dall'applicazione della normativa medesima

ART. 34. Promozione dell'edilizia sostenibile e della qualità architettonica ed urbanistica

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i e del D.d.s. 16188 del 20.12.2007 "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile", il Piano delle Regole promuove il controllo e l'incremento della qualità urbana e territoriale anche attraverso l'individuazione di parametri quantitativi prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc. al fine di assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali ed al migliore inserimento nel contesto con particolare attenzione alla disciplina di tutela e valorizzazione del paesaggio locale.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005 s.m.i. l'incentivo volumetrico attribuibile per i casi descritti al comma 5 consiste nell'incremento massimo del 15% della volumetria ammessa (calcolata senza tener conto degli ampliamenti volumetrici consentiti dall'ambito oggetto d'intervento).

La percentuale massima assegnabile che si propone è il risultato della somma fra l'incentivo assegnato per la qualità energetica e quello per la qualità progettuale.

34.1 Incentivo per la qualità energetica (max 10%)

L'incentivo volumetrico è assegnabile in proporzione alla conseguita riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (Eph), così come definita e regolata dalla D.G.R. 5018/2007 "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici – Disposizioni inerenti l'efficienza energetica degli edifici" e dalla D.G.R. 5773/2007 "Modifiche ed integrazioni alla DGR 5018/2007". I valori limite di riferimento sono quelli indicati nell'allegato A (tabelle A.1 e A.2) "requisiti energetici degli edifici" della D.G.R. 5773/2007. Ai sensi del D.d.s. 16188 del 20.12.2007 l'incentivo volumetrico per la qualità energetica, proporzionale alla riduzione in percentuale di fabbisogno di energia dell'edificio, può raggiungere un valore massimo del 10% secondo la proposta di modulazione inserita nel decreto stesso, relativamente ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.

La possibilità di incremento della capacità edificatoria, dei lotti in applicazione al principio dell'incentivazione è la seguente:

- Incremento del 5% per la realizzazione di edifici Classe B;
- Incremento del 10% per la realizzazione di edifici Classe A.

In sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi, dovrà essere presentata tutta la documentazione tecnica che dimostri la realizzabilità dell'intervento proposto.

In sede di agibilità dovrà essere presentato Attestato di Certificazione Energetica, che dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi di aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi dovuti all'impiego di materiali bioclimatici e di sistemi solari attivi. L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento rapportato alla superficie utile delle zone riscaldate dell'edificio (kWh/mq anno).

L'attestato di Certificazione Energetica dovrà riportare anche altre informazioni relative ai fabbisogni ed ai consumi, in particolare dovranno essere indicati:

- il fabbisogno energetico specifico per la produzione dell'acqua calda espresso sempre in kWh/mq anno;
- il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e acqua calda;
- il contributo energetico specifico per usi elettrici eventualmente fornito da impianto solare fotovoltaico, sempre espresso in kWh/mq anno.

Tale incentivo viene ridotto del 50% limitatamente agli interventi nelle zone B.

34.2 Incentivo per la qualità progettuale (max 5%)

La modalità di attribuzione dell'incentivo volumetrico per la qualità progettuale deve tenere conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche di diversi territori.

L'incentivo per la qualità progettuale pari al max 5% viene assegnato per interventi che soddisfino almeno 5 dei seguenti 7 requisiti, previa dimostrazione mediante apposita relazione ed adeguati elaborati grafici di raffronto da sottoporre alla commissione paesaggio comunale se il comune ne è dotato:

1. dimostrino uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio;
2. tutelino l'identità storica della città promuovendo il recupero dei fabbricati esistenti;
3. favoriscano il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e materiche dell'edilizia tradizionale;
4. conseguano una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale degli ambiti oggetto di intervento anche tramite l'individuazione di adeguate sistemazioni a verde delle aree interessate;
5. prevedano una previsione di superfici scoperte permeabili superiore a quella media della zona;
6. favoriscano il recupero dei tratti tipici delle costruzioni locali, con particolare attenzione all'impiego di modalità costruttive legate alla bioedilizia;
7. tutelino l'identità storica della città, mediante idonea documentazione che attesti un'attenta analisi del contesto limitrofo esteso a più fabbricati, anche con riferimento a ciascun fronte interessato dall'intervento, nel rispetto della morfologia dei basamenti, della presenza/assenza di bucatore, delle sezioni finestrate, delle gronde.

ART. 35. Poteri di deroga

35.1 I poteri di deroga alle norme del Piano possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

35.2 Il rilascio di permessi in deroga è subordinato al preventivo nulla - osta delle competenti Pubbliche Amministrazioni.

35.3 Mantengono validità il regolamento locale di igiene e il regolamento edilizio. Nell'ipotesi di contrasto con le presenti norme, queste ultime sono prevalenti.

35.4 Le presenti norme debbono interpretarsi in coerenza con gli elaborati cartografici e descrittivi. Nel caso di eventuale contrasto, prevalgono le presenti norme. Eventuali imperfezioni che venissero riscontrate, nella cartografia di piano e negli allegati, circa lo stato viario ed edificatorio potranno essere corrette dall'Amministrazione comunale e non

costituiranno presupposto per sanare eventuali situazioni di illegittimità.

35.5 Nel caso di discordanze fra le indicazioni di tavole di progetto in scala diversa, sono valide quelle contenute nella tavola con rapporto di scala maggiore.

35.6 Le distanze di rispetto delle reti tecnologiche, canali, assi vari, ecc., nonché le distanze di arretramento edificatorio eventualmente riportate graficamente sugli elaborati progettuali del Piano o sui relativi Piani attuativi, non esimono i richiedenti le concessioni edificatorie dal verificare presso gli Uffici competenti le distanze stesse nonché i relativi sistemi di misurazione. Tali distanze non possono, comunque, subire riduzioni.

35.7 Gli uffici competenti, a seguito di verifica in loco, possono apportare le necessarie correzioni.

ART. 36. Costruzioni in contrasto con le previsioni di piano

Nelle costruzioni esistenti la cui destinazione d'uso risulti in contrasto con le previsioni di Piano sono consentite soltanto opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione.

ART. 37. Disposizioni per la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico

Fatto salvo ogni successivo provvedimento, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela del patrimonio naturale e paesaggistico, il territorio comunale è sottoposto alla Disciplina relativa ai vincoli specifici di seguito esposti.

Tutto il territorio comunale è vincolato ai sensi della Legge n. 1497/1939.

Il territorio comunale è altresì soggetto alla disciplina del piano territoriale regionale.

Sono dettate a tutela del patrimonio naturale e paesaggistico le norme contenute nel regolamento di attuazione del PLIS che costituisce allegato e parte integrante delle presenti N.T.A.

ART. 38. Efficacia del presente piano

Il presente Piano ha vigore a tempo indeterminato e sostituisce ogni altra prescrizione e regolamentazione urbanistica comunale, ferma rimanendo la validità ed efficacia del regolamento locale di igiene e del regolamento edilizio.

Il Piano viene depositato presso la Segreteria Comunale e dell'avvenuto deposito deve essere data pubblica notizia.

ART. 39 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli

39.1 Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere individuati in area agricola se costituiscono attività agricola connessa (art. 2135 terzo comma del Codice Civile) a quella dell'imprenditore agricolo (o consorzio fra imprenditori agricoli) titolare dell'impianto.

39.2 Gli impianti, la cui conduzione non costituisce attività agricola connessa o la cui potenza sia superiore a 1 MWe (al di sotto di tale soglia, il D.Lgs.387 definisce gli impianti di microgenerazione per cui favorire lo sviluppo) dovranno essere ubicati in zone non agricole adeguatamente classificate dal PGT (produttive o per impianti tecnologici) ovvero dovrà essere prevista variante allo stesso.

39.3 In applicazione della LR26/03, che attribuisce alle province l'adozione di interventi per la promozione e l'incentivazione delle fonti energetiche rinnovabili e in coerenza con il Programma Energetico Provinciale, con il Piano Agricolo Triennale Provinciale e con il Piano Rifiuti Provinciale, sono da intendersi qui interamente trascritti gli indirizzi del PTCP vigente inerenti la localizzazione e realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

ART. 40 Coerenza con PPR e PTCP in materia paesaggistico ambientale

Le presenti norme costituiscono attuazione degli indirizzi degli strumenti regionali e provinciali in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica.

A tal fine, si intendono interamente trascritte tutte le norme e gli indirizzi del PTR e del PPR.

Si intendono trascritti gli indirizzi del PTCP e, in particolare, gli indirizzi inerenti Art.16 Aree assoggettate a specifica tutela di legge.

In coerenza ed attuazione degli indirizzi volti alla tutela e alla valorizzazione degli elementi costitutivi delle Unità di Paesaggio individuati nel PTCP si intendono trascritte le norme e le prescrizioni inerenti:

- a. i "capisaldi di riferimento paesaggistico", gli «elementi di attenzione», gli «elementi di criticità» relativi alla UDP1 – Anfiteatro morenico del Garda e alla UDP2 – Alta pianura ghiaiosa presenti nel comune di Solferino;
- b. il geosito "Anfiteatro Morenico" (art. 17.9);
- c. i canali di rilevante valore naturalistico - ambientale (art. 19.1).