




COMUNE DI CALCIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

variante ex art. 8, comma 4 L.R.12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	COMUNE DI CALCIO Ufficio Tecnico Via Papa Giovanni XXIII, 40 - 24054 - Calcio (BS) tel. 0363.968444 fax 0363.906246 e-mail: utcalcio@libero.it
PROGETTISTA	 Arch. Buzzi Silvano di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) - via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00
RESP. di COMMESSA REFERENTE COLLABORATORI	Ing. Cesare Bertocchi Pian. Alessio Loda Ing. Alessandro Bertoletti

DOCUMENTO	DOCUMENTO DI PIANO			
A01 DdP	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
r01	modificate a seguito di controdeduzioni alle osservazioni			
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	APPROVATO Cesare Bertocchi
U 600	Dicembre 2011	E 159	Novembre 2010	VERIFICATO Alessio Loda
				REDATTO Alessandro Bertoletti

Comune di Calcio (Provincia di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante ex art. 8, comma 4 L.R. 12/05 e s.m. e i.

Documento di Piano: Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

Indice

Parte I - Disposizioni normative del Documento di Piano

Art. 1	Finalità delle norme	6
Art. 2	Ambito di applicazione della normativa del Documento di Piano	6
Art. 3	Definizione delle categorie di attività costruttive	6
Art. 4	Norme per la tutela e la conservazione del verde e delle alberature esistenti	8
Art. 5	Modalità di attuazione del Documento di Piano	9
Art. 6	Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	9
Art. 7	Efficacia delle norme nel Documento di Piano	10
Art. 8	Fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore	10
Art. 9	Indici e parametri	32
Art. 10	Definizione dei parametri ed elementi stereometrici	33
Art. 11	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	38
Art. 12	Definizione degli indici	39
Art. 13	Norme speciali per siti inquinati	42
Art. 14	Usi del territorio e degli edifici	42
Art. 15	Progetti di Piani Attuativi	47
Art. 16	Norma finalizzata al risparmio energetico	48
Art. 17	Ambiti di Trasformazione – norma generale	56
Art. 18	Ambito di Trasformazione 1	58
Art. 19	Ambito di Trasformazione 2	68
Art. 20	Ambito di Trasformazione 3	78
Art. 21	Ambito di Trasformazione 4	88
Art. 22	Ambito di Trasformazione 5	98
Art. 23	Ambito di Trasformazione 6	108
Art. 24	Ambito di Trasformazione 7	118
Art. 25	Ambito di Trasformazione 8	128
Art. 26	Ambito di Trasformazione 9	138
Art. 27	Ambito di Trasformazione 10	148
Art. 28	Ambito di Trasformazione 11	152
Art. 29	Ambito di Trasformazione 12	162

NOTA: per la versione comparata, le modifiche apportate a recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni vengono di seguito, convenzionalmente, evidenziate come segue:
i testi stralciati sono evidenziati in colore grigio – *Abcd 1234*;
i testi introdotti ex novo sono trascritti in grassetto nero inclinato – ***Abcd 1234***.

PARTE I

DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
 - a) della L 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
 - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
 - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
 - d) del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42;
 - e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..
 - f) del D.L. 40/2010 convertito in L. 22 maggio 2010, n. 73.

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

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

ART. 3 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE

1. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo.
2. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.
3. Per soprizzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per manutenzione ordinaria s'intende il complesso degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
6. Per interventi di manutenzione straordinaria s'intende:

- a) le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

Per interventi ricompresi in ambiti territoriali caratterizzati da carenze urbanizzative, per interventi di manutenzione straordinaria s'intende:

- b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

7. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

8. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende:

- a) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle aperture esterne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Per gli interventi ricompresi in ambiti territoriali con rilevante valenza ambientale e paesistica, per interventi di ristrutturazione edilizia s'intende:

- b) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle aperture esterne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

9. Per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto e) del presente comma;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
10. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, s'intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
11. Premettendo che il periodo di validità del PdC e della D.I.A. è di tre anni dalla data di inizio lavori si specifica che gli interventi effettuati entro il primo anno successivo al termine di validità, verranno considerati unitariamente ai fini della classificazione della definizione della categoria di attività costruttive.

ART. 4 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
4. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
 - a) di qualsiasi superficie pavimentata;
 - b) dei passaggi veicolari;
 - c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
 - d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.
5. Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,60 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale, all'esterno del tessuto consolidato, dovranno essere conservate e tutelate.
6. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
7. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze analoghe.
8. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
9. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto.
10. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
11. I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.

12. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e non computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
13. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti.
Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ai sensi della L 1150/42 e s.m. e i., della LR 12/05 e s.m. e i., nonché del DPR 380/01, il DdP viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:
 - a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti d'edifici residenziali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano attuativo;
 - b) in tutti gli ambiti di trasformazione si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettera b) delle presenti norme -, restauro, risanamento conservativo.

ART. 6 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. In sede di urbanizzazione degli ambiti soggetti a P.A. le strade dovranno essere realizzate con una sezione minima di mt. 10,50 se sono di collegamento extracomparto e di mt. 7,50 se sono di servizio interne all'area interessata al P.A. Dette larghezze possono, su richiesta dell'Amministrazione comunale, essere comprensive sia della sede carreggiabile che dei percorsi pedonali o dei marciapiedi con le caratteristiche di seguito descritte.
4. Fatte salve eventuali prescrizioni specifiche più restrittive, ogni nuova strada dovrà essere dotata di almeno un marciapiede con larghezza utile di cm. 150; ciò compatibilmente con la situazione dei luoghi e le caratteristiche della rete viaria esistente.

5. Tali marciapiedi, come ogni altro percorso pedonale, non potranno avere pendenze trasversali superiori all'1 % né pendenze longitudinali superiori al 5 %, con l'eccezione di tratti limitati (incrocio con passi carrai, passaggi obbligati etc.) dove la pendenza potrà raggiungere il 7 % (per tratti fino a 5,00 mt. di lunghezza), l'8 % (per tratti fino a 2,00 mt.) o il 12 % (per tratti fino a 0,50 mt.).

ART. 7 EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui all'articolo 5 delle stesse, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Avranno carattere prescrittivo esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo ovvero ad un permesso di costruire convenzionato.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

ART. 8 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE

8.1 Fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.
5. In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica le aree aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni", determinato da una qualsiasi delle seguenti sottocategorie:
 - 1) 4a "Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile";
 - 2) 4b "Fascia A del PAI (Fascia di deflusso della piena)";
 - 3) 4c "Fasce di rispetto del reticolo idrico minore di competenza comunale";inoltre il piano, a titolo cautelativo, individua quali ambiti non soggetti a trasformazione

urbanistica le aree aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 3 “Fattibilità con consistenti limitazioni”, determinato da una qualsiasi delle seguenti sottocategorie:

- 1) 3b “Fascia B del PAI”;
- 2) 3g1 “Fascia di rispetto del reticolo di competenza del Consorzio di Bonifica “Naviglio Vacchella””;
- 3) 3g2 “Fascia di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale”.

* - solo per le aree esterne al tessuto consolidato;

8.2 Norme geologiche di attuazione per le azioni di piano

1. Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Calcio di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella Carta di fattibilità delle azioni di piano realizzata in scala 1:5.000.
All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.
Si sottolinea che gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 settembre 2005).

8.3 Prescrizioni per le classi di fattibilità geologica

1. classe 4 “fattibilità con gravi limitazioni”

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

4b – Fascia A del PAI (Fascia di deflusso della piena).

Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 39 e 41.

4c - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua:

4c1 - Reticolo idrico principale di competenza regionale (Fiume Oglio);

4c2 - Reticolo idrico minore di competenza comunale;

Al suo interno si applica il Regolamento allegato allo Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore. Revisione a seguito della sentenza T.S.A.P. 21 09.2004 e dell'aggiornamento della base cartografica (Ziliani L., Di Pasquale A., 2009).

2. classe 3 “fattibilità con consistenti limitazioni”

All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle “Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque

sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)" (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).

Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

Nelle zone di rispetto dei pozzi è vietato l'inserimento di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia).

3b - Fascia B del PAI (Fascia di esondazione del F. Oglio).

Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 30, 32, 38, 38 bis, 39 e 41.

3c - Fascia C del Pai (Fascia di inondazione per piena catastrofica del F. Oglio).

In fascia C sono vietati:

- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Nella Fascia C sono unicamente consentiti:

- Gli interventi di demolizione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo così come definiti alle lett. a, b, c dell'art. 31 della L. 457/78.
- La realizzazione o l'ampliamento di infrastrutture di interesse pubblico o fabbricati privati dovrà essere corredata di un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità Idraulica competente. In ogni caso le opere in realizzazione dovranno essere progettate mitigando la vulnerabilità delle strutture e degli impianti in relazione al fenomeno atteso.
- Per le attività di tipo industriale /artigianale la zona stoccaggio rifiuti e materie prime deve essere individuata e strutturata in sicurezza rispetto al fenomeno atteso.
- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

3d - Area di interesse geomorfologico-paesistico: Valle del F. Oglio.

In questa classe sono state inserite le aree appartenenti alla valle fluviale. Si tratta di aree sfruttate intensamente dall'agricoltura per cui le originali forme e differenze altimetriche sono talora poco distinguibili a causa di interventi di livellamento e ricomposizione fondiaria. Tuttavia tali aree compongono un paesaggio geomorfologico unitario con le aree più pregiate della Valle dell'Oglio e, di conseguenza, vanno vietati quegli interventi che comportano una modifica della morfologia o un impatto paesistico negativo.

3e - Area acclive (con pendenze generalmente maggiori del 35% - 20°) potenzialmente soggetta a fenomeni di dissesto idrogeologico.

L'area cartografata comprende, oltre alla scarpata, una fascia a monte del ciglio superiore di ampiezza pari a 10 m (misurata dal ciglio superiore) ed una fascia a valle della scarpata di ampiezza pari a 10 m. Lungo la scarpata potrebbero verificarsi, a seguito di un terremoto, fenomeni di instabilità dinamica, in particolare nei tratti più acclivi.

- È vietata la realizzazione di edifici.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono ammissibili infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché ne sia dimostrata la compatibilità con lo stato di rischio.

3f - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto alto e da bassa soggiacenza della falda acquifera.

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica, geotecnica e idrogeologica di dettaglio che valuti, oltre alle caratteristiche geotecniche dei terreni, la possibile oscillazione del livello della falda e determini la quota di massimo piezometrico.

È vietato l'inserimento di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia.

3g1 - Fascia di rispetto del reticolo di competenza del Consorzio di Bonifica "Naviglio Vacchella".

3g2 - Fascia di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale.

Al loro interno si applica il Regolamento allegato allo Studio per la determinazione del Reticolo Idrico Minore. Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore. Revisione a seguito della sentenza T.S.A.P. 21 09.2004 e dell'aggiornamento della base cartografica (Ziliani L., Di Pasquale A., 2009).

3. classe 2 "fattibilità con modeste limitazioni"

2 - Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5 m); il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque alto.

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni". In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi del D.M. 14 settembre 2005 verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi

8.4 Indicazioni per l'analisi e la valutazione degli effetti sismici di sito (approfondimenti di 2° livello)

1 La sismicità del territorio è legata alla presenza di attività neotettonica, intendendo con questo termine i movimenti tettonogenetici relativi al periodo compreso tra il Pliocene e l'attuale (cioè negli ultimi 5,2 milioni di anni). Si possono distinguere movimenti neotettonici lineari che si sviluppano lungo superfici di discontinuità preesistenti (faglie o superfici di sovrascorrimento) e movimenti neotettonici areali che determinano sollevamenti e/o abbassamenti differenziali. Nella Carta neotettonica d'Italia (Ambrosetti et al., 1987) il territorio di Calcio appartiene ad un'area interessata da movimenti alterni di sollevamento e abbassamento, con tendenza al sollevamento durante il Pliocene ed il Quaternario.

La sismicità di questa zona della pianura è legata alla tettonica molto complessa del margine padano settentrionale. Le sorgenti sismogenetiche dovrebbero trovarsi ad una profondità compresa tra 5 e 15 km, in corrispondenza dello scollamento tra il basamento cristallino e la sovrastante copertura sedimentaria.

Nel territorio situato a cavallo tra le province di Brescia, Bergamo e Cremona, già dichiarato sismico dal D.M. 05.03.1984, oltre ad eventi di minore intensità, si ricorda il terremoto del 1802 che si verificò in più riprese nei giorni 11, 12, 14, 19, 20 maggio e 2 giugno. L'evento principale, di intensità VIII della scala Mercalli, avvenne il 12 maggio alle ore 9,30 e causò gravissimi danni ad Orzinuovi e nei paesi limitrofi.

Nel Catalogo dei terremoti italiani dall'anno 1000 al 1980 viene indicato come epicentro per questo terremoto il comune di Offanengo.

1.2 Zona sismica di appartenenza

Con l'OPCM n°3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" vengono individuate le nuove zone sismiche sul territorio nazionale. L'Ordinanza è in vigore, per gli aspetti inerenti alla classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005.

La Regione Lombardia con D.G.R. 7 novembre 2003 n.7/14964 recepisce, in via transitoria e fino a nuova determinazione, la classificazione contenuta nella OPCM n°3274 del 20 Marzo 2003. Il Comune di Calcio ricade in Zona Sismica 2.

Il 5 marzo 2008 è entrato in vigore il D.M. 14 gennaio 2008 contenente la nuova normativa tecnica associata alla classificazione sismica. Tale decreto sostituisce il precedente D.M. 14 settembre 2005, fatto salvo il periodo di monitoraggio di 18 mesi durante il quale si possono utilizzare per la progettazione sia le norme del D.M. 14 gennaio 2008, sia le norme previgenti. In tal caso per i comuni in zona 2, come Cologne, si possono usare le specifiche di "sismicità media" (S=9).

Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 ottobre 2003, per le quali si applicano da subito le norme del D.M. 14 gennaio 2008.

1.3 Carta della pericolosità sismica locale (tav. 3)

In occasione di eventi sismici le particolari condizioni litologiche e geomorfologiche di una zona possono produrre effetti di amplificazione locale o effetti di instabilità.

La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale, contenuta nell'Allegato 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008, prevede tre livelli di approfondimento in funzione della zona sismica di appartenenza e degli scenari di pericolosità sismica individuati sul territorio.

Il 1° livello di approfondimento consiste nel riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sulla base delle osservazioni di tipo geologico e/o bibliografico. Le diverse situazioni tipo (scenari) in grado di determinare gli effetti sismici locali sono elencate in Tabella 1.

Sigla	Scenari di pericolosità sismica locale	Effetti
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2	Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.) Zone con depositi granulari fini saturi	Cedimenti e/o liquefazioni
Z3a	Zona di ciglio H>10 m (scarpata, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica, ecc.)	Amplificazioni topografiche
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cucuzzolo: appuntite - arrotondate	
Z4a	Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)	
Z4d	Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziali

Nel territorio esaminato potrebbero verificarsi fenomeni di amplificazione sismica locale riferibili al seguente scenario, rappresentato sulla CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (Tav. 3):

1. Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (amplificazione litologica)

Si rende quindi necessaria l'applicazione del 2° livello di approfondimento previsto dall'Allegato 5 che consente una caratterizzazione semi-quantitativa degli effetti di amplificazione attesi, in quanto fornisce una stima della risposta sismica dei terreni in termini di valore di Fattore di Amplificazione (Fa).

1.4 APPLICAZIONE DEL 2° LIVELLO

1.4.1 Effetti litologici

Per l'applicazione del 2° livello di approfondimento è necessario conoscere, oltre alla stratigrafia del sito, l'andamento della velocità delle onde trasversali (Vs) con la profondità fino a valori pari o superiori a 800 m/s ed in particolare lo spessore e la velocità Vs di ciascuno strato.

Sulla base di indagini geofisiche di sismica a rifrazione eseguite in territori limitrofi aventi caratteristiche litologiche confrontabili con quelle del territorio di Calcio, è stata condotta una valutazione dell'amplificazione sismica di carattere litologico.

In particolare sono risultati utili i dati reperiti in comune di Chiari, caratterizzato dalla presenza di depositi fluvioglaciali e fluviali ghiaiosi assimilabili a quelli presenti nel territorio di Calcio.

Nonostante le indagini di sismica a rifrazione siano dotate di un elevato grado di attendibilità, trattandosi di dati tratti da indagini realizzate su territori limitrofi e non sul territorio di Calcio, ai risultati dell'analisi sismica viene affidato un grado di attendibilità medio.

Di seguito si riporta un grafico che illustra l'andamento delle Vs con la profondità per le indagini realizzate in comune di Chiari.

Il modello geofisico indica la presenza di litotipi ad alta porosità, corrispondenti a depositi fluvioglaciali e fluviali grossolani grossolani e compatti fino ad una profondità variabile tra 5 e 20 m. Inferiormente sono presenti materiali molto compatti costituenti il bedrock geofisico (Vs ≥800 m/s).

In base ai valori delle onde di taglio (V_s) e alla loro variazione con la profondità, ai terreni ricompresi nel territorio di Calcio è possibile assegnare una $V_{s30} > 360$ m/s.

Ai sensi del D.M. 14/05/2008 si tratta di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo B.

Il modello geofisico del sottosuolo ricavato (variazione delle onde di taglio V_s con la profondità) ha permesso, applicando l'Allegato 5 della D.G.R. n.8/1566 del 22/12/2005, di ottenere dei valori di F_a (fattore di amplificazione) pari a $F_a = 1.1 \div 1.2$ nell'intervallo 0.1-0.5 s e $F_a = 1.0 \div 1.1$ nell'intervallo 0.5-1.5 s

Questi valori di F_a (F_a abaco) devono essere confrontati con il valore soglia (Soglia norma) fornito dalla Regione Lombardia per il Comune di Calcio per la categoria di sottosuolo B.

Intervallo di periodo 0.1-0.5 s		Intervallo di periodo 0.5-1.5 s	
Fa abaco	Soglia norma Categoria di sottosuolo B	Fa abaco	Soglia norma Categoria di sottosuolo B
1.1÷1.2	1.5 + 0.1	1.0÷1.1	1.7 + 0.1

Il confronto mostra come entrambi i valori di soglia siano superiori ai valori di F_a ottenuti dall'abaco.

La procedura semiquantitativa di 2° livello evidenzia che per il territorio di Calcio la possibile amplificazione sismica risulta contenuta e che quindi l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa (D.M. 14 gennaio 2008) risulta sufficiente a tenere in considerazione i reali effetti di amplificazione litologica.

Si sottolinea inoltre che nel territorio di Calcio non sono presenti terreni dotati di caratteristiche granulometriche tali da essere soggetti a fenomeni di liquefazione in occasione di eventi sismici.

8.5 Norme di attuazione P.A.I.

1. Lo studio geologico recepisce le Fasce Fluviali individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po lungo il F. Oglio nell'ambito del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI).

8.6 Normativa di polizia idraulica

1 Regolamento dell'attività di polizia idraulica sul reticolo minore di competenza comunale

1.1 Norme di tutela degli alvei, delle sponde e delle difese

1.1.1 Attività vietate

Sono lavori e atti vietati in modo assoluto lungo i corsi d'acqua individuati nel reticolo idrico minore, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) le piantagioni all'interno degli alvei dei fiumi, torrenti e colatori a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- b) il danneggiamento e l'eliminazione con ogni mezzo dei ceppi degli alberi ed ogni opera anche in legno che sostengono le rive e gli argini dei corsi d'acqua;
- c) la formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altro per l'esercizio della pesca con le quali si alterasse il corso naturale delle acque;
- d) il posizionamento longitudinalmente, in alveo di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, salvo quanto previsto al punto i) del successivo paragrafo 1.1.2;
- e) l'estrazione di materiale inerte che non sia funzionale ad interventi di sistemazione idraulica (materia di esclusiva competenza della Regione Lombardia);
- f) lo scarico nei corpi idrici delle acque di prima pioggia o di lavaggio di aree esterne così come disciplinate dalla normativa regionale di settore (R.R. 24.03.2006 n. 4).
- g) la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità (art. 115 D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.);
- h) l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
- i) le variazioni o alterazioni alle opere di difesa e regimazione idraulica e relativi manufatti;
- j) qualunque opera o manufatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti;
- k) ogni altro lavoro od atto vietato ai sensi delle vigenti norme.

1.1.2 Opere ed attività soggette ad autorizzazione

Possono essere eseguiti solo dopo il rilascio di formale autorizzazione ai sensi del successivo paragrafo 1.4:

- a) le opere e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compresa l'eliminazione della vegetazione infestante o arborea, se necessario, e la rimozione di accumuli di materiali nell'alveo per ripristinare e mantenere le funzioni idrauliche ed ambientali dei corsi d'acqua;
- b) le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.
- c) le opere di sistemazione idraulica delle sponde e dei manufatti per la regimazione dei deflussi e per la captazione o lo scarico delle acque, compresa la ricostruzione dei manufatti esistenti, senza variazione di posizione e forme;
- d) le variazioni di tracciato dei corsi d'acqua, nel solo caso ciò si renda necessario sotto l'aspetto idraulico ed ambientale;

- e) le opere e le strutture fisse per l'attraversamento viabile: pedonale e carrabile, anche a guado o in manufatto sub alveo;
- f) i ponti canale e le botti a sifone;
- g) le rampe di accesso agli argini ed all'alveo;
- h) gli attraversamenti aerei di linee di servizi (elettricità, telefono, teleferiche, ecc.);
- i) gli attraversamenti sub alveo di linee e tubazioni di servizi (elettricità, telefono, fibre ottiche, gas, fognatura, acquedotto, ecc.);
- j) le opere per nuove derivazioni di acque pubbliche in concessione;
- k) lo scarico di acque meteoriche e fognarie, purché di qualità conforme alle norme di legge vigenti ed in quantità compatibile con la capacità del corso d'acqua e comunque entro i parametri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione;
- l) la copertura dei corsi d'acqua per esclusive ragioni di pubblica incolumità (art. 115 del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.) e a condizione che tali interventi avvengano ad opera esclusiva della Pubblica Amministrazione;
- m) in generale, gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua, le opere e gli interventi volti alla difesa, alla sistemazione idraulica ed al monitoraggio dei fenomeni.

1.2 Norme di tutela nelle fasce di rispetto

1.2.1 Attività vietate

Sono vietati i seguenti lavori ed atti:

- a) la costruzione di edifici, di manufatti anche totalmente interrati e di ogni tipo di impianto tecnologico, fatte salve le opere attinenti alla difesa e alla regimazione idraulica, alla derivazione, al controllo e allo scarico delle acque ed agli attraversamenti dei corsi d'acqua, nei casi previsti nel precedente paragrafo 1.1.;
- b) gli interventi di "restauro e risanamento conservativo", così come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, fatto salvo quanto previsto al successivo 1.2.2 lettera b);
- c) gli interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, all'edificio preesistente, anche qualora classificabili come interventi di "restauro e risanamento conservativo" (lettera c) art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380);
- d) gli interventi di "ristrutturazione edilizia", "nuova costruzione", "ristrutturazione urbanistica", così come definiti alle lettere d), e), f) dell'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- e) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i., fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- f) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- h) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, fatte salve le prescrizioni indicate dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- i) i movimenti terra e le operazioni di scavo che modifichino sostanzialmente il profilo del terreno in una fascia non inferiore a 5 metri dal ciglio di sponda, fatti salvi gli interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- j) l'interclusione della fascia di rispetto;
- k) le piantagioni di alberi e siepi ad una distanza minore di 5 m dal ciglio della sponda, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;

- l) la realizzazione di muri e/o recinzioni non asportabili ad una distanza minore di 10 m dal ciglio della sponda, laddove la fascia ha un'ampiezza minima di 10, e di 5 m dal ciglio della sponda, laddove la fascia ha un'ampiezza minima di 5 m;
- m) il pascolo e la permanenza del bestiame;
- n) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere;
- o) ogni altro lavoro od atto vietato ai sensi delle vigenti norme.

1.2.2 Attività soggette ad autorizzazione

Sono eseguibili solo dopo espressa autorizzazione ai sensi del successivo paragrafo 1.4: i seguenti lavori ed atti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", di "restauro e risanamento conservativo", così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con esclusione di ogni intervento diretto al recupero, ricostruzione, accorpamento, o anche solo recupero volumetrico delle superfetazioni e degli accessori aggiunti che invece dovranno essere obbligatoriamente demoliti in caso di intervento sull'edificio principale o qualora sia richiesto per sopraggiunte necessità di tutela idraulica.
L'esecuzione di tali interventi è subordinata alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica delle opere in progetto.
Per quanto concerne gli interventi di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" come definiti alle lettere a), b) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, qualora questi non siano passibili di influenzare direttamente od indirettamente il libero deflusso delle acque in alveo, tale verifica potrà essere sostituita da una richiesta di autorizzazione firmata dal richiedente all'esecuzione dei lavori, ove venga adeguatamente motivata l'omissione della verifica idraulica.
In tali casi, qualora l'Amministrazione ritenga comunque necessaria la verifica idraulica del corso d'acqua, dovrà comunicarlo al richiedente entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta.
Trascorso tale termine, l'autorizzazione ai sensi del Regolamento di Polizia Idraulica si ritiene tacitamente concessa;
- c) gli interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, senza aumento di superficie o volume;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- f) le recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche ad una distanza non inferiore a 5 metri dal ciglio superiore della sponda;
- g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- h) la posa di tubazioni e linee di servizi diversamente non localizzabili a distanza non inferiore a 5 metri dal ciglio superiore di sponda, previa verifica a seguito di studio di compatibilità dell'intervento;
- i) le linee aeree e relativi pali e sostegni;
- j) la realizzazione di interventi di viabilità e di sistemazione a verde, con formazione di percorsi pedonali e ciclabili senza attrezzature fisse, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- k) gli interventi di sistemazione ambientale e del verde volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- l) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 183, comma 1, let. m), del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;

- m) l'adeguamento alle normative vigenti degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica dell'intervento;
- n) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del ex D.Lgs 22/1997 e del vigente D.Lgs. 152/06 alla data di entrata in vigore delle norme di tutela del reticolo idrico minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata, fino all'esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Ente Competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
- o) il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

1.3 Prescrizioni

1.3.1 Attraversamenti dei corsi d'acqua e prescrizioni sulla progettazione ed esecuzione delle opere in generale

Salvi i divieti di cui ai precedenti paragrafi 1.1.1 e 1.2.1, le nuove opere che interferiscono direttamente o indirettamente con il regime del corso d'acqua potranno essere realizzate solo se ne sarà dimostrata la compatibilità idraulica.

Le nuove opere, particolarmente nelle zone esterne alle aree edificabili previste dal vigente P.R.G., dovranno assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

1.3.1.1 Attraversamenti

Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) di luce superiore a 6 m e simili, dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n.2/99).

In casi eccezionali, per corsi d'acqua di piccole dimensioni e manufatti di modesta importanza, potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto.

Per il dimensionamento delle opere è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali dell'alveo, anche quelle eventuali di progetto, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica del corso d'acqua, ivi compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo.

Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive di Autorità di Bacino e Regione.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- a) restringere la sezione mediante le spalle e rilevati di accesso,
- b) avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna,
- c) comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

La soluzione progettuale per il ponte e per i relativi rilevati di accesso deve garantire l'assenza di effetti negativi indotti sulle modalità di deflusso di piena; in particolare il profilo idraulico di rigurgito eventualmente indotto dall'insieme delle opere di attraversamento deve essere compatibile con l'assetto difensivo presente e non deve comportare un aumento delle condizioni di rischio idraulico per il territorio circostante.

Le opere di progetto dovranno inoltre essere compatibili con gli effetti indotti da possibili ostruzioni delle luci ad opera di corpi flottanti trasportati dalla piena ovvero di deposito anomalo di materiale derivante dal trasporto solido.

Non è ammesso il posizionamento di strutture longitudinalmente in alveo.

In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente protetti dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

I manufatti di attraversamento dovranno essere dimensionati tenendo conto di possibile aumento del carico idraulico e dovranno essere verificati nei riguardi del possibile trasporto solido del corso d'acqua, al fine di ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiali sedimentabili o flottanti.

1.3.1.2 Regimazione delle acque superficiali

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorire la funzione pubblica dei corsi d'acqua stessi. Esse dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica, le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

È vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di acque in generale, se non meteoriche, e di reflui non depurati in particolare. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di percorsi di attraversamento.

Potranno essere realizzati interventi di risanamento o potenziamento dei corsi d'acqua qualora ne venga documentata la necessità, accertata la compatibilità idraulica e comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale dovranno essere eseguiti senza alterare l'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

1.3.1.3 Sottopassi

Per il dimensionamento delle opere è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali dell'alveo, anche quelle eventuali di progetto, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica del corso d'acqua, ivi compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo.

In generale dovranno essere evitate intersezioni di corsi d'acqua mediante sottopassi a sifone; nel caso di impossibilità tecnica di soluzioni alternative, dovranno esplicitamente indicati nella documentazione di istruttoria di cui al punto 1.4 i sistemi di protezione da sedimenti e ostruzione, le modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione e la periodicità degli stessi.

1.3.1.4 Argini

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e miglioramento di quelle esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in maniera tale da consentire la fruibilità delle sponde ed assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

L'efficienza delle arginature dovrà essere garantita da un programma di manutenzione che dovrà essere ricompreso nella documentazione di istruttoria di cui al §1.4.

1.3.1.5 Corsi d'acqua coperti o tombinati

Le nuove coperture, qualora ammissibili ai sensi della lettera g) del precedente paragrafo 1.1.1, dovranno essere verificate dal punto di vista idraulico e dovranno essere progettate con particolare riguardo alle attività di manutenzione del canale.

Dovranno in particolare essere previsti manufatti di ispezione:

- in corrispondenza di ogni confluenza di una canalizzazione in un'altra;
- in corrispondenza di ogni variazione planimetrica (curva) tra due tronchi rettilinei;
- in corrispondenza di ogni variazione altimetrica (salto) lungo un condotto rettilineo;
- ad ogni variazione di livelletta;

- in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare;

I manufatti di ispezione dovranno avere dimensioni tali da consentire l'agevole accesso al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo. Lungo le canalizzazioni, al fine di assicurare la possibilità di ispezione e manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del manufatto addetto, e in ogni caso non inferiori a 20-25 m per sezioni non praticabili e non inferiori a 40-50 m per sezioni praticabili. Sono pertanto vietate in fascia di rispetto tutte le opere che comportano impedimento alla possibilità di accesso alle ispezioni ed alla manutenzione e/o la possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni.

All'imboccatura dei corsi d'acqua intubati, dovranno essere predisposti elementi filtranti o griglie con lo scopo di evitare l'intasamento della tubazione.

I sistemi tipo griglie filtrati od altro dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo o altri accorgimenti) e da assicurare un'agevole manutenzione.

All'atto della richiesta di esecuzione di una nuova tombinatura, dovranno esplicitamente indicati nella documentazione di istruttoria di cui al punto 1.4 le modalità di accesso all'alveo, di esecuzione degli interventi di manutenzione sul tratto tombinato e sui sistemi di protezione da sedimenti e ostruzione e la periodicità degli stessi.

1.3.2 Scarichi in corsi d'acqua

L'autorizzazione agli scarichi nei corsi d'acqua viene rilasciata esclusivamente ai fini idraulici sotto l'aspetto della quantità delle portate conferite.

Per quanto riguarda la qualità delle acque, gli scarichi rientranti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 152/2006, dovranno acquisire le prescritte autorizzazioni dell'Amministrazione Provinciale, in aggiunta a quella idraulica di cui alla presente normativa.

Per quanto concerne l'aspetto quantitativo, in base all'art. 12 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico, la definizione delle modalità e dei limiti cui assoggettare gli scarichi delle reti di drenaggio delle acque pluviali dalle aree urbanizzate ed urbanizzande è demandata all'Autorità di Bacino, chiamata ad emettere specifica Direttiva in merito.

Nelle more dell'emanazione di tale Direttiva, l'autorizzazione allo scarico sarà subordinata alla verifica idraulica della idoneità del corso d'acqua ad accogliere il nuovo scarico.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti limiti massimi:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale.
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Le domande di autorizzazione dovranno essere accompagnate da una relazione idrologica e idraulica, redatta a firma di tecnico abilitato, con i metodi e i criteri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione, a dimostrazione dell'entità dello scarico e della compatibilità del ricettore.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e dovranno essere previsti accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

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

La realizzazione di sistemi di infiltrazione nel suolo (pozzi o trincee drenanti) sarà subordinata alla verifica della permeabilità dei terreni.

La realizzazione di vasche o bacini di laminazione sarà subordinata alla predisposizione di un adeguato progetto relativo alla raccolta e allo smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate e al loro convogliamento entro i bacini di accumulo, evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale o la dispersione casuale in aree limitrofe.

I bacini di accumulo dovranno essere dimensionati in relazione alla superficie delle aree impermeabili e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore con un tempo di ritorno di 100 anni.

Essi dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una soglia tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali.

Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume d'acqua onde evitarne il ristagno il deterioramento delle qualità.

Per le nuove aree di lottizzazione, i manufatti di raccolta, recapito e accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere di urbanizzazione primaria.

1.3.3 Procedura per concessioni nel caso d'interventi ricadenti nel demanio

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti delle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio. L'Amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.

Nel caso di varianti di tracciato di corsi d'acqua demaniali, le aree delle nuove inalveazioni dovranno essere intestate al demanio idrico.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 115 del D.Lgs. 152/2006, le aree demaniali di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

1.3.4 Fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto

All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", di "restauro e risanamento conservativo", così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica delle opere in progetto

Sono consentiti interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, senza aumento di superficie o volume.

Sono consentite quelle modifiche edilizie atte a migliorare le condizioni idrauliche di sicurezza e di accesso e manutenzione al corso d'acqua

Nel caso di fabbricati e strutture private in genere in precarie condizioni di stabilità, tali da costituire serio rischio per il regolare deflusso delle acque, il Comune, mediante ordinanza sindacale, ingiungerà ai proprietari la messa in sicurezza dei fabbricati, assegnando un congruo termine per l'esecuzione. In caso di inadempienza o di somma urgenza, il Comune potrà intervenire direttamente, addebitando le spese dell'intervento ai proprietari.

1.3.5 Obbligo dei proprietari frontisti o dei proprietari dei manufatti posti su corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto

I proprietari o usufruttuari o conduttori dei fondi compresi entro il perimetro della fascia di rispetto debbono:

1. tener sempre bene efficienti i fossi e le rive che circondano o dividono i terreni suddetti, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nelle aste del reticolo;
2. aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari per il regolare scolo delle acque che si raccolgono sui terreni;
3. rimuovere immediatamente gli alberi, i tronchi e i grossi rami delle piantagioni laterali alla fascia o al corso d'acqua che, per impeto del vento o per qualsivoglia altra causa, causino interferenza con l'area in fascia o con il corso d'acqua, previa richiesta di autorizzazione all'Ente competente in materia di polizia idraulica.

Chiunque venga autorizzato all'esecuzione di attraversamenti (ponti, reti tecnologiche, ecc.) o alla formazione di opere di difesa e quant'altro lungo il corso d'acqua ha l'obbligo di mantenere costantemente in buono stato le opere eseguite e ad effettuare, a sua cura e spese, la pulizia ordinaria del tratto di corso d'acqua interessato dal manufatto e tutte le eventuali riparazioni o modifiche che il comune e/o gli organi competenti riterranno di ordinare nell'interesse del buon regime idraulico del corso d'acqua.

Dovrà inoltre essere garantito il libero accesso al corso d'acqua per controlli e verifiche da parte del personale addetto al buon regime idraulico.

1.3.6 Autorizzazione paesistica

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia - Direzione

Territorio e Urbanistica - U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o, se l'opera rientra tra quelle subdelegate, dagli Enti competenti individuati dalla L.R. 18/1997 e dalle successive modificazioni.

1.3.7 Danni all'interno delle fasce di rispetto

Non potrà essere richiesto, a nessun titolo, all'Amministrazione Comunale il risarcimento per danni a fabbricati, piantagioni o altro che si trovino all'interno della fascia di rispetto se non per dolo o imperizia dell'impresa o della ditta che per ordine delle amministrazioni poste a tutela del corso d'acqua ha effettuato gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere al ripristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 380/01.

1.3.9 Variazioni di tracciato

In caso di variazione di tracciato, il progetto dovrà prevedere la nuova fascia di rispetto. Sarà obbligo di chi ottiene l'autorizzazione alla variante di tracciato provvedere ad ogni onere e incombenza per ottenere la trascrizione della variazione nelle mappe e nei registri catastali.

1.4 Procedure per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi e delle concessioni

1.4.1 Documentazione da presentare

Le domande di autorizzazione ai fini idraulici all'esecuzione delle opere e degli interventi ammissibili o di concessione di area demaniale, in caso ricorrano i presupposti, dovranno essere presentate al Comune in tre originali di cui uno in bollo, ed essere corredate dai documenti elencati nel seguito:

- 2) Relazione tecnica generale (redatta da un tecnico abilitato):
 - individuazione del luogo e motivazione della domanda;
 - descrizione tecnica particolareggiata del progetto;
 - programma di manutenzione dell'opera;
 - assunzione della responsabilità per la manutenzione di quanto realizzato e per i danni causati sia durante i lavori che in seguito a causa delle opere e delle attività oggetto dell'autorizzazione o della concessione;
- 3) Relazioni tecniche specialistiche (se necessarie o richieste, redatte da tecnici abilitati ed esperti in materia):
 - verifiche idrologiche ed idrauliche;
 - relazione geologica;
 - relazione di calcolo delle strutture;
- 4) Elaborati grafici:
 - corografia in scala 1:10.000 con l'indicazione della posizione dell'intervento;
 - estratto mappa catastale originale con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
 - estratto del P.R.G. con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
 - planimetria quotata dello stato di fatto e del progetto;
 - profilo longitudinale del corso d'acqua di rilievo e di progetto, se necessario;
 - sezioni trasversali di rilievo e di progetto, nel numero e nelle posizioni necessarie a rappresentare compiutamente le opere da eseguire;
 - particolari costruttivi e strutturali, se necessario;
 - documentazione fotografica;
- 5) Eventuali autorizzazioni di altri soggetti titolari di diritti sul corso d'acqua o sui terreni su cui le opere per le quali si richiede autorizzazione vengono ad insistere;
- 6) Eventuali documenti attestanti la proprietà privata per i corsi d'acqua oggetto di richiesta di autorizzazione / concessione;

1.4.2 Procedimento amministrativo

All'atto del ricevimento della domanda un originale viene restituito con l'attestazione della data di presentazione.

L'Ufficio ha la facoltà di richiedere, successivamente alla presentazione della domanda, la documentazione che risultasse mancante o incompleta, o che sia ritenuta necessaria, fissando un termine non inferiore a giorni 30 per la nuova presentazione.

Nel caso di gravi lacune o mancanze nella documentazione presentata, o decorso invano il termine di cui al punto precedente, la domanda sarà dichiarata irricevibile e quindi respinta.

1.4.3 Canoni, cauzioni e spese d'istruttoria

Ogni autorizzazione o concessione in aree demaniali è soggetta al pagamento del canone di polizia idraulica calcolato dal Comune in analogia agli importi stabiliti nell'Allegato C della D.G.R. 1 Agosto 2003 n. 7/13950 e s.m.i..

Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ai fini idraulici è subordinato al versamento di un importo cauzionale, pari alla prima annualità del canone, somma che sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.

Il Comune richiederà il pagamento delle spese di istruttoria della pratica.

1.4.4 Corsi d'acqua di proprietà privata

Qualora, a seguito della presentazione dei documenti di cui al punto 6) del precedente paragrafo 1.4.1, si attesti la proprietà privata del ramo del corso d'acqua oggetto di richiesta di autorizzazione o concessione, il richiedente è esonerato dal pagamento del canone.

In tale caso, tuttavia, il richiedente dovrà comunque acquisire, oltre all'autorizzazione comunale delle opere ai fini edilizi ed idraulici, anche l'autorizzazione da parte del proprietario del fondo su cui il corso d'acqua si trova; tale autorizzazione dovrà comunque essere esibita unitamente ai documenti di cui al paragrafo 1.4.1.

2 Procedure per i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale di competenza regionale

2.1 Normativa di riferimento e ente competente per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi

Le funzioni di polizia idraulica concernenti i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo idrografico principale, di cui all'Allegato A alla D.G.R. 1 Agosto 2003, n. 7/13950, non compresi negli elenchi dell'Allegato D della DGR 7868/02, rientrano nelle competenze regionali.

In questo caso si applica la normativa contenuta nelle disposizioni legislative sotto elencate:

- a) R.D. 25 Luglio 1904, n. 523, articoli nn. 59, 96, 97, 98, 99, 100 e 101, fatta salva l'eventuale diversa delimitazione delle fasce di rispetto idraulico, definite nel presente elaborato;
- b) Deliberazioni Giunta Regionale 25 Gennaio 2002, n. 7/7868 e 1 Agosto 2003, n. 7/13950 – Reticolo idrico.

Sul Reticolo idrico principale di competenza regionale valgono le norme di tutela dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti punti 1.1 e 1.2 delle presenti N.T.A.

Le istanze riguardanti i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto appartenenti al Reticolo principale dovranno essere presentate alla Regione Lombardia – Sede Territoriale di Bergamo.

Per i tratti di corsi d'acqua relativi al reticolo idrico principale, attualmente di competenza dell'Agenzia Interregionale per il Po (AIPO), i provvedimenti autorizzativi sono di competenza dello stesso, mentre i provvedimenti concessori e il calcolo dei canoni di polizia idraulica, per gli stessi tratti, sono di competenza regionale.

2.2 Documentazione da presentare all'ufficio tecnico comunale in allegato alla pratica edilizia

Le pratiche edilizie riguardanti interventi inerenti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale dovranno essere corredate dal provvedimento autorizzativo ai soli fini idraulici o concessorio rilasciato dal competente ufficio regionale.

3 Procedure per i corsi d'acqua e i canali artificiali di competenza del consorzio di bonifica

3.1 Normativa di riferimento e ente competente per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi

Ai sensi della lettera c), comma 4 dell'art.5 della L.R. 16.06.2003, n.7: "Norme in materia di bonifica e irrigazione", i consorzi di bonifica esercitano le funzioni concessorie e di polizia idraulica sui canali di propria competenza.

I canali di competenza dei consorzi di bonifica sono stati individuati all'interno degli elenchi allegati alla D.G.R. 11.02.05 n. 7/20552.

Tuttavia in base a quanto richiamato all'interno di tale Delibera, l'inclusione di un canale all'interno di tali elenchi non è produttiva di alcun effetto giuridico fino all'entrata in vigore del regolamento regionale di Polizia Idraulica che la Giunta Regionale è chiamata ad emettere ai sensi dell'art. comma 5 della già citata L.R. 16 Giugno 2003, n.7

Pertanto, i canali di competenza dei consorzi di bonifica sono ancora quelli individuati nell'Allegato D della D.G.R. n. 7868/02, come emendato a seguito di sentenza del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche n. 91 del 23.06.2004.

In base a tale elenco, all'interno del territorio comunale di Calcio, non sono presenti corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica "della Media Pianura Bergamasca", mentre sono presenti alcuni corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica "Naviglio Vacchelli", vale a dire il Naviglio Civico della Città di Cremona e alcune (non tutte) delle rogge da esso derivate: la Roggia Rondinina, la Roggia Quaresima, la Roggia Abbada, la Roggia Panizzarda e la Roggia Cantaranella.

Sui detti corsi d'acqua e su una fascia di 10 metri misurata a partire dal ciglio superiore di sfonda è istituita "una fascia di competenza" per il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

Tali fasce hanno un significato decisamente diverso da quelle relative al reticolo principale o minore, in quanto non istituiscono una "tutela", ma attribuiscono la "competenza" al Consorzio di Bonifica "Naviglio Vacchelli" e demandano alla specifiche normative le attività vietate e/o soggette ad autorizzazione.

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

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

- a) Dagli artt. 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140 del R.D. 368 del 1904;
- b) Dagli artt. 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 del R.D. 368 del 1904, per quanto attiene alle contravvenzioni;
- c) Dal D.G.R. IV/7633 del 8/4/1986;
- d) Dal D.G.R. n°44 561 del 30/7/1999;
- e) Dalla D.G.R. 7/7868 del 25/1/2002;
- f) Dal regolamento consortile.
- g) Dalla Legge Regionale 16/06/2003 n. 7;
- h) Dalla D.G.R. 01/08/2003 n. 13950.

3.2 Documentazione da presentare all'ufficio tecnico comunale in allegato alla pratica edilizia
Le pratiche edilizie riguardanti i corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica "Naviglio Vacchelli" dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- provvedimento autorizzativo ai soli fini idraulici o concessorio rilasciato dal Consorzio di Bonifica "Naviglio Vacchelli".

4 Procedure per i canali artificiali privati per la derivazione, la condotta e l'uso in concessione di acque pubbliche

4.1 Normativa di riferimento ed enti competenti per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi o concessori

Il territorio comunale di Calcio è caratterizzato dalla rilevante presenza di una serie di canali artificiali per la derivazione, la condotta e l'uso in concessione di acque pubbliche.

Alcuni di tali canali (le Rogge Donna e Antegnata) erano originariamente erano inseriti nell'Allegato D alla D.G.R. n. 7868/02 tra i corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica "Media Pianura Bergamasca": essi sono stati successivamente stralciati dal suddetto Allegato D, a seguito del ricorso dei Consorzi irrigui titolari di concessione di derivazione al Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, con sentenza n. 91 del 23.06.2004.

Per quanto concerne altri canali (il Naviglietto di Calcio, il Naviglio Pallavicine e la Roggia del Molino) non riportati nell'Allegato D alla D.G.R. n. 7868/02, la medesima Sentenza ha stabilito che non ricadono tra le competenze comunali sul reticolo minore.

La sentenza, nello stralciare tali canali dall'ambito di applicazione della D.G.R. 7868/2002, ha confermato che essi sono di esclusiva titolarità dei Consorzi ricorrenti, e che pertanto essi non

rientrano tra le competenze del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca né tra quelle del Comune.

Ricade pertanto sul Consorzio titolare della concessione di derivazione di acqua pubblica la competenza e la responsabilità autorizzativa in riferimento a qualsiasi intervento sull'alveo, sulle sponde e sugli argini dei propri canali, nonché di tutti gli altri interventi che possano influenzare o modificare l'esercizio della concessione.

La normativa di riferimento per gli interventi riguardanti canali artificiali per l'esercizio della concessione di acqua pubblica è lo statuto consortile del Consorzio titolare della concessione, che esercita le proprie funzioni entro i limiti fissati dal R.D. 11.12.1933 n.1775 e dal Codice Civile.

Nell'esercizio delle funzioni autorizzative sui propri canali, i Consorzi titolari delle concessioni di derivazione di acqua pubblica debbono in ogni caso tener conto della funzione di drenaggio del territorio attraversato svolta da tali aste idriche e, pertanto, debbono prestare particolare attenzione nell'emissione di provvedimenti autorizzativi su interventi che possono incrementare la pericolosità idraulica dei canali, quali:

1. impermeabilizzazioni di lunghi tratti di canale, con conseguente significativa riduzione dei tempi di corrivazione dei bacini;
2. coperture e intubamenti di lunghi tratti di canale, con conseguente difficoltà di manutenzione degli alvei;
3. esecuzione di manufatti o opere tali da ostacolare il deflusso delle acque, quali ponti, botti a sifone o restringimenti delle sezioni di deflusso, con conseguenti potenziali fenomeni di rigurgito a monte dell'opera stessa.

4.2 Istituzione delle fasce di tutela sulle aste idriche di particolare rilevanza paesistica, ambientale o idraulica

In considerazione della significativa rilevanza idraulica, ambientale e paesistica di alcune aste private appartenenti alle reti di canalizzazioni consortili per l'utilizzo di acqua pubblica e nel rispetto delle prerogative dei Consorzi titolari della concessione, ai fini di una tutela ambientale e paesistica di tali tratti di canale, vengono istituite fasce di tutela di ampiezza indicata nell'elaborato cartografico allegato al presente regolamento

4.2.1 Attività vietate all'interno delle fasce di tutela

Sono vietati i seguenti lavori ed atti:

- a) la costruzione di edifici, di manufatti anche totalmente interrati e di ogni tipo di impianto tecnologico, fatte salve le opere attinenti alla difesa e alla regimazione idraulica, alla derivazione, al controllo e allo scarico delle acque ed agli attraversamenti dei corsi d'acqua, purché autorizzate dall'Ente titolare della concessione di acqua pubblica;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- d) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- e) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, fatte salve le prescrizioni indicate dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- f) i movimenti terra e che modifichino sostanzialmente il profilo del terreno in una fascia non inferiore a 5 metri dal ciglio di sponda, fatti salvi gli interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- g) l'interclusione della fascia di tutela;
- h) le piantagioni di alberi e siepi ad una distanza minore di 5 m dal ciglio della sponda, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso,

avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;

- i) la realizzazione di muri e/o recinzioni non asportabili ad una distanza minore di 10 m dal ciglio della sponda, laddove la fascia ha un'ampiezza minima di 10 m, e di 5 m dal ciglio della sponda, laddove la fascia ha un'ampiezza minima di 5 m.
In deroga a quanto sopra, è ammessa la demolizione ed il ripristino nella stessa localizzazione per le recinzioni esistenti che costituiscano arginatura per i canali, previa dichiarazione dell'Ente gestore del canale stesso in merito alla loro innocuità in rapporto al deflusso delle acque.
- j) il pascolo e la permanenza del bestiame;
- k) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.

4.2.2 Attività soggette ad autorizzazione all'interno delle fasce di tutela

Sono eseguibili solo dopo espressa autorizzazione i seguenti lavori ed atti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", di "restauro e risanamento conservativo", di "ristrutturazione edilizia" così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- c) gli interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, senza aumento di superficie o volume;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- f) le recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche ad una distanza non inferiore a 5 metri dal ciglio superiore della sponda;
- g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- h) la posa di tubazioni e linee di servizi interrati diversamente non localizzabili a distanza non inferiore a 5 metri dal ciglio superiore di sponda, previa verifica dell'innocuità dell'intervento in rapporto alle attività di esercizio della concessione;
- i) linee aeree e relativi pali e sostegni;
- j) la realizzazione di interventi di viabilità e di sistemazione a verde, con formazione di percorsi pedonali e ciclabili senza attrezzature fisse, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- k) gli interventi di sistemazione ambientale e del verde volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- l) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 183, comma 1, let. m), del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idraulico del bacino di riferimento;
- n) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 152/06 alla data di entrata in vigore delle norme di tutela del reticolo idrico minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata, fino all'esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Ente Competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
- o) il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

- 4.3 Documentazione da presentare all'ufficio tecnico comunale in allegato alla pratica edilizia
Le pratiche edilizie riguardanti interventi sui canali artificiali privati per la derivazione, la condotta e l'uso in concessione di acque pubbliche dovranno essere corredate dall'atto autorizzativo all'esecuzione delle opere rilasciato dal Consorzio titolare della concessione.
- 5 Norme di tutela paesistica sul naviglio civico di cremona e sul naviglio pallavicini contenute all'interno della pianificazione regionale
Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, come modificate in seguito all'adozione del Piano Territoriale Regionale (D.G.R. 16.01.2008 n. VIII/6447) contengono delle norme di tutela relative ai principali Naviglio Storici, che costituiscono l'ossatura dell'infrastruttura idrografica artificiale della pianura.
Nel novero di tali canali, sono ricompresi due canali interessanti il territorio comunale di Calcio, vale a dire il Naviglio Civico di Cremona e il Naviglio Pallavicini (art. 21 comma 5 N.T.A. P.T.P.R.).
Lungo tali canali, nei i territori compresi in una fascia di 10 metri lungo entrambe le rive, sono ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati.
- 6 Norme tecniche di attuazione del pai
Ai sensi dell'art.17 comma 6 della Legge 18 Maggio 1989, n.183, nello Strumento Urbanistico Generale comunale, devono essere recepite le perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DPCM 24 Maggio 2001, ed adeguate le Norme tecniche di attuazione, conformemente alle disposizioni del piano stesso ed alla normativa regionale, emanata con DGR 11 Dicembre 2001, n. 7/7365.
- 6.1 Fasce fluviali del fiume oglio
- 6.1.1 Fascia di deflusso della piena (Fascia A – Art.29 NTA PAI)
1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
 2. Nella Fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
 - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
 - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:
 - a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui (materia di esclusiva competenza regionale);
 - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
 - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
 - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

6.1.2 Fascia di esondazione (Fascia B – Art.30 NTA PAI)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 del 5.1.1 (art. 29 N.T.A. del PAI):
 - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle N.T.A. del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis delle N.T.A. del PAI;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art.38 delle N.T.A. del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis delle N.T.A. del PAI.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

6.1.3 Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C – Art.31 NTA PAI)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.
4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.
5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche

parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000 .

- 7 **Modalità di individuazione delle fasce di rispetto e tutela**
Nella cartografia le diverse ampiezze delle fasce di rispetto e delle fasce di tutela sono individuate con segni grafici convenzionali, i quali rappresentano solo approssimativamente, nella scala della carta, la fascia stessa, dovendosi individuare le distanze minime da rispettare con misure dirette in sito.
Si precisa che le predette distanze di rispetto vanno misurate trasversalmente al corso d'acqua a partire dal piede esterno dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.
Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.
Nel caso di canali coperti, l'ampiezza della fascia è misurata a partire dal limite esterno delle murature perimetrali dei manufatti.

ART. 9 INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione negli ambiti di trasformazione, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.
2. Le disposizioni specifiche relative ai gradi di sensibilità paesistica integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.

ART. 10 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

10.1 Altezza dei fabbricati (H)

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso del piano naturale di campagna sia pubblico che privato rilevabile lungo il perimetro del sedime di copertura come definito al punto 10.2, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto, per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto.
Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza del fabbricato è calcolata come la media delle altezze misurate agli estremi del fronte del fabbricato stesso. In caso di fabbricato con porzioni di fronte con altezze diverse, l'altezza è calcolata come la media delle singole porzioni.
2. Il piano naturale di campagna potrà essere modificato con un riporto di terra massimo di +1,00 mt a formazione di piani inclinati con rapporto altezza/base non superiore di 1/3 e non potrà comportare uno sbancamento superiore a 3,00 mt.
Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi, **anche in deroga alle prescrizioni di cui al precedente capoverso**, dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Anche in assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna in sbancamento che superino l'altezza stabilita al comma precedente; i movimenti terra, nel rispetto del comma 2 del presente punto, potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.
4. Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.
5. Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani l'effettivo spessore risultante dal progetto edilizio.
6. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.
7. L'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta ed il colmo delle falde qualora le falde del tetto:
 - siano impostate in gronda a più di 0,70 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
 - abbiano pendenza superiore al 35%.
8. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti del DdP sono da intendersi quali altezze massime.
9. Negli edifici residenziali con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,00 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.
10. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
11. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici e per i collegamenti verticali, purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie

in base alle vigenti disposizioni legislative in materia. Detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.

12. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radio-televisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.

10.2 Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna come definito al punto 11.1.2 con esclusione di:
 - a) piscine e vasche all'aperto;
 - b) manufatti di copertura degli ingressi;
 - c) scale aperte di sicurezza;
 - d) balconi, cornicioni, gronde, pensiline ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente.
2. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione (così come definiti dagli elaborati grafici del DdP), per i quali quanto di seguito è ammesso solo nel caso di aree di pertinenza non ubicate lungo le cortine stradali, in tutte le altre zone è consentita la costruzione di pergolati e similari (sia in legno che in ferro) a condizione che:
 - a) non abbiano altezza superiore a 2,50 m;
 - b) interessino una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - c) non siano coperture fisse e la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
 - d) i pilastri del pergolato rispettino le distanze del codice civile;
 - e) non prevedano occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.
3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio, turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con sovrastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 30% della slp principale avente la destinazione sopra indicata. Tali strutture pertinenziali ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo.

10.3 Volume

1. Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 10.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva per ogni piano abitabile (o agibile per attività direzionali, commerciali e ricettive), e, comunque, per ogni piano fuori terra.

10.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
 - a) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative;
 - b) le porzioni di fabbricato interrate e seminterrate, fino alla sporgenza massima di 1,00 metro tra la quota naturale o di progetto del terreno e l'intradosso della soletta del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,60 m;

- c) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,70 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,60 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
- d) i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo non superiore a 2,00 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
- e) le scale aperte di sicurezza;
- f) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
- g) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp del fabbricato con destinazione residenziale servito (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro;
- h) i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a 3,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
- i) i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.). Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona;
- j) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, per una slp massima di 10,00 mq cadauno. In caso tali manufatti superino i 10,00 mq verrà computata l'intera superficie.

10.5 Distacco fra gli edifici

1. E' la distanza minima tra le pareti delle costruzioni qualora una o entrambe siano finestrate. Nel caso siano entrambe cieche o munite esclusivamente di luci dovrà essere garantita una distanza minima di 3 mt o in alternativa la costruzione in aderenza. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al punto 10.1, comma 2, del presente articolo.
2. Non sono considerati distacchi:
 - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
 - b) i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m;
 - c) le scale aperte di sicurezza, aventi superficie coperta non superiore a 15,00 mq.
3. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine per gli ambiti residenziali e così come quelle di nuova costruzione, purché prive di pareti finestrate e purché d'altezza massima non superiore a quella prevista nei vari ambiti per gli immobili pertinenti.
4. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché le relative pareti fronteggianti siano cieche.
5. Di regola la distanza tra le pareti finestrate di edifici deve essere maggiore dell'altezza (misurata dal piano marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto. Per le situazioni ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra ed il punto più alto di un ostacolo esterno formi con la proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30°, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste.

10.6 Distanza dai confini

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 11.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo) comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m, le piscine (se realizzate a livello del piano naturale di campagna ovvero del piano sistemato conformemente al punto 11.1, comma 2, del presente articolo). Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.

10.7 Arretramento dalle strade

1. E' la distanza minima, misurata a raggio, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata entro e fuori terra, con esclusione degli aggetti fino a 2,00 m. Per le superfici edificate entro terra, non vengono considerate le autorimesse pertinenziali di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articolo 66 e seguenti. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati.
2. Le distanze minime previste per ciascun ambito in conformità al DPR 26 aprile 1993, n. 147, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del DdP, ovvero quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
3. Non sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le cabine elettriche.

10.8 Superficie fondiaria (SF)

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

10.9 Superficie territoriale (ST)

1. Per superficie territoriale s'intende la superficie risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche del DdP. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengono destinate a strada e a servizi pubblici da cedere al comune escluse le sedi stradali pubbliche esistenti.
2. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile, sia in termini volumetrici che in termini di slp.

10.10 Superficie utile (SU)

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

10.11 Superficie scoperta e drenante

1. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:
 - 30% nelle zone residenziali
 - 15% nelle zone produttive, commerciali terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Le destinazioni di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i Piani Attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al D.M. 02.04.68, n. 1444; i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

ART. 11 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

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

ART. 12 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

12.1 Indice territoriale (IT)

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale (come definita ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.9) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto (definito ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.3).
2. L'indice si applica:
 - a) nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo;
 - b) nei casi in cui l'intervento edilizio sia autorizzabile con permesso di costruire convenzionato.

12.2 Indice fondiario (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.3).
2. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
3. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nel precedente articolo 10, punto 10.3.
4. Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà alla data di adozione delle presenti norme, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

12.3 Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente

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

12.4 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

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

12.5 Indice di utilizzazione territoriale (UT)

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

12.6 Indice o rapporto di copertura (RC)

1. E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.
2. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che s'intende conservare.

12.7 Volume predeterminato

1. E' il valore assoluto di volume come definito all'art. 10, punto 10.3, che è prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

12.8 Utilizzazione predeterminata

1. E' il valore assoluto di slp, come definita all'articolo 10, punto 10.4, per ogni singolo lotto o comparto.
2. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

12.9 Copertura predeterminata

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita all'articolo 10, punto 10.2, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

12.10 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 7 dell'articolo 16 del DPR 380/01 ed al comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - g) pubblica illuminazione;
 - h) spazi di verde attrezzato.
2. Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere cedute alla Pubblica Amministrazione, potranno essere gravate da servitù prediali.

12.11 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 8 dell'articolo 16 del DPR 380/01 ed al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) presidi per la sicurezza pubblica;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese e altri edifici religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartiere;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
 - l) cimiteri.

12.12 Volumi di edifici di carattere produttivo

1. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,10 m.

12.13 Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del DdP ai sensi dell'articolo 31 della L 1150/42 e dagli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s. m. e i.. *Sarà tuttavia possibile procedere con semplice D.I.A. previo convenzionamento.*
2. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. Nel caso di D.I.A. la stessa assume efficacia all'atto della sottoscrizione della convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 46 della LR 12/05 e successive modifiche.
3. Il permesso di costruire dovrà inoltre definire le eventuali opere pubbliche che verranno eseguite in sostituzione della monetizzazione consentita dello standard urbanistico e dello standard di qualità.
4. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

ART. 13 NORME SPECIALI PER SITI INQUINATI

1. Le aree identificate nelle tavole del Documento di Piano quali siti inquinati ed indicati con apposita perimetrazione, sono inseriti nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui all'art. 251 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Ad esse si applicano eventualmente le previsioni normative di cui all'art. 242 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale costituiscono, ai sensi dell'art. 253 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., onere reale sulle aree inquinate di cui al presente comma, da indicarsi sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 D.Lgs. 380 del 06.06.2001.

Tutto quanto sopra nel rispetto della delibera G.R. del 01/08/96 n. 6/17252 riguardante lo standard di qualità dei suoli per la bonifica dei terreni contaminati sul territorio lombardo – approvazione circolare.

ART. 14 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

14.1 Usi del territorio

1. Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nelle varie aree del DdP.

14.2 Destinazioni

1. Per usi o destinazioni esistenti, s'intendono quelli cui sono adibiti i complessi fabbricativi con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.

14.3 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZA

1a: residenza extra agricola

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

1b: residenza agricola

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

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

1c: residenza extra agricola in aree agricole, aree di salvaguardia, ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola, ma espressamente riconosciuto come non adibito all'uso agricolo.

1d: residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta.

1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

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

2. TURISMO

2a: alberghi

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere in uno o più stabili ovvero in parti di stabili.

2b: albergo residenziale

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggi anche con uso autonomo di cucina, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere o appartamenti in uno o più stabili ovvero in parti di stabili.

2c: motel

Esercizi aperti al pubblico attrezzati particolarmente per la sosta e l'assistenza delle autovetture e che assicurano alle stesse i servizi di riparazione e di rifornimento carburanti.

2d: residence

Esercizi aperti al pubblico che, in un'unica area, forniscono agli utenti d'unità abitative (arredate e con uso autonomo di cucina) dislocate in più stabili, servizi centralizzati a gestione unitaria.

2e: case per ferie

Edifici costituiti da alloggi autonomi dislocati (eventualmente) in più stabili, con o senza servizi centralizzati a gestione unitaria, fruiti con locazioni stagionali non superiori a tre mesi.

2f: villaggio turistico

Complessi ricettivi all'aria aperta attrezzati per ospitare (in tende, roulotte, bungalows, case mobili ed altri allestimenti) turisti sprovvisti di mezzi propri di soggiorno o pernottamento.

2g: campeggio

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per ospitare turisti provvisti di tenda ovvero d'altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria.

2h: residenza turistica

Edifici destinati esclusivamente alla residenza, ma utilizzati per periodi continuativi (stagionali o non) da soggetti non aventi la residenza nel Comune in cui sono ubicati gli alloggi.

2i: attività agrituristica

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

3. DIREZIONALE

3a: complessi per uffici

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

3b: studi professionali

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

3c: uffici complementari ad altre attività

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

4. COMMERCIALE

4a: esercizi di vicinato

1. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a:
 - a) 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti;
 - b) 250 mq nei Comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti.
2. I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e s. m. e i., ad esclusione di quanto compreso nei Nuclei di Antica Formazione. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
 - a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 1.000,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
 - b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere reperiti parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50 metri dal centro di telefonia;
 - c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente.

4b: media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a:

- a) 1.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti;
- b) 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti.

4c: grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (media distribuzione di vendita).

4d: centro commerciale

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

- a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) spazi di servizio gestiti unitariamente;

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

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

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

4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della slp (qualora questa non sia superiore a 1.500 mq nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei restanti Comuni) e nella misura di 1/4 della slp, qualora questa sia superiore ai predetti limiti.

4f: pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar (con annesse salette), spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

4g: distributori di carburante

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

5. PRODUTTIVO

5a: produttivo extra agricolo in aree agricole

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

5b: artigianato di servizio

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

5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano

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

5d: artigianato e industria

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

5e: attività estrattiva

Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

5f: depositi a cielo aperto

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

6. AGRICOLO

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

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

6b: allevamenti zootecnici familiari

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali per il consumo diretto familiare aventi un numero limitato di capi, in particolare:

- a) avicunicoli ed altri allevamenti diversi: fino ad un massimo di 10 (capi adulti);
- b) altri generi: 1 tonnellata di peso vivo o 2 capi grandi.

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

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali con un numero e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6b".

6d: serre fisse

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

7a: discoteche e sale da ballo

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo ed i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni.

7b: parcheggi privati

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

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

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

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

ART. 15 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR 6/30267 del 25 luglio 1997.
2. Documenti da allegare alla convenzione:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - b) schema di convenzione contenente:
 1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
 4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
 - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
 - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
 - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
 2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
 - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
 - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
 - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
 1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
 2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
 - i) esemplificazione dei profili altimetrici;
 - j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi alla LR 27 maggio 85, n.62;
 - k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante l'energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà

il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.

ART. 16 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

A Certificazione energetica degli edifici

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e ristrutturati, qualora i lavori di ristrutturazione abbiano interessato almeno il 50% della superficie calpestabile (documentata con adeguato calcolo), deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica all'Ufficio Edilizia Privata – Ecologia dell'UTC. La procedura per l'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica descritto è da intendersi riferita alla casistica in cui si intende beneficiare della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, mentre per tutti gli altri casi vale la procedura standard prevista dalle leggi regionali.
2. Il costruttore o il proprietario dovranno richiedere al Comune, attraverso l'Ufficio Tecnico (Ufficio Edilizia Privata – Ecologia) l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica.
3. Ai fini di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.
4. L'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici esistenti, dal locatario.
5. Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, il costruttore o il proprietario dovranno presentare:
 - a) una richiesta formulata secondo il modello appositamente elaborato e reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
 - b) la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenente le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso (il modello della scheda tecnica è reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune);
 - c) una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico; per gli edifici nuovi è opportuno fare riferimento alla relazione tecnica presentata ai fini della L 10/91. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso questa Amministrazione è sufficiente richiamare il numero di protocollo.
6. L'Amministrazione Comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla L 10/91, produrranno una dichiarazione attestante che, nell'edificio, i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.
7. Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di titolo abitativo.
8. La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, contraddistinte da apposita lettera (dalla A alla G):

Classe A	Fabbisogno Energetico < 30 kWh/mq anno (molto basso);
Classe B	Fabbisogno Energetico < 50 kWh/mq anno (basso);
Classe C	Fabbisogno Energetico < 70 kWh/mq anno (basso);

Classe D	Fabbisogno Energetico < 90 kWh/mq anno (medio);
Classe E	Fabbisogno Energetico < 120 kWh/mq anno (medio);
Classe F	Fabbisogno Energetico < 160 kWh/mq anno (medio/alto);
Classe G	Fabbisogno Energetico > 160 kWh/mq anno (alto).

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, etc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento). L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento (kWh/anno), rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

9. L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative a fabbisogno e consumi:

- a) il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/mq; dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;
- b) il consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico e per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;
- c) il fabbisogno specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500-3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;
- d) il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo, ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37 espresso sempre in kWh/mq anno;
- e) Il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/mq.

Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia:

- sistemi fotovoltaici;
- sistemi fotovoltaici integrati;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo.

10. La Targa Energetica riporterà:
- a) la classe fabbisogno termico specifico per il riscaldamento (da A a G);
 - b) la classe di consumo relativa al consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio (da A a G).
11. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:
- a) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento \leq 40 kWh/mq anno (classe A-B);
 - b) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento \leq 30 kWh/mq anno (classe A);
 - c) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento \leq 50 kWh/mq anno (classe C) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
 - d) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento \leq 40 kWh/mq anno (classe A-B) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
 - e) in misura del 75% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento \leq 30 kWh/mq anno (classe A) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

E' necessario che l'interessato presenti idonea garanzia economica da svincolare dopo l'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica.

B Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o interrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al punto E2, comma 5, del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dalle NTA per gli ambiti di interesse storico-monumentale.
4. I Sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

C Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 152/99, così come modificato dal D.Lgs 18 agosto 2000 n. 258.

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

D.1 Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI – Parte II del DPR 380/01.

D.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica ad allegare alla richiesta di titolo abilitativo.

2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.

3. La presente norma è valida per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto B, comma 3, del presente articolo. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore \geq di 5 mm;
- d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- g) il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m \geq 2$;
- h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- i) il progetto architettonico deve essere redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella

dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

5. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
6. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.
7. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico come da norma vigente. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.
8. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
 - a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
 - b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi, se disposti su più file.
9. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica.

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

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

D.4 Risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
 - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91 e s.m.e.i., le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne:	0,35 W/mq K;
- coperture (piane e a falde):	0,30 W/mq K;
- basamenti su terreno (o cantine):	0,50 W/mq K;
- basamenti su pilotis:	0,35 W/mq K;

- pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/mq K;
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/mq K.
- b) per gli edifici esistenti qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.

3. E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate secondo le norme vigenti.

4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

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

1. Al fine della riduzione del consumo idrico si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idropotabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. L'obbligo di cui al punto precedente va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento delle reti di distribuzione dell'acqua potabile.

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, Dlgs 11 maggio 1999, n. 152).

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

1. Al fine della riduzione del consumo idrico, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento di cui al precedente punto riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3. Il requisito s'intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua;
- b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

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

1. Al fine della riduzione del consumo dell'acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce.

2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce, opportunamente trattate per impedire:

- a) l'intasamento di cassette e tubature;
- b) la diffusione di odori e agenti patogeni.

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

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

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

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 50,00 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori ad 1,00 mc per ogni 30,00 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

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

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

3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della Città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono preferibilmente da evitare le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Tale disposizione è tassativa per gli edifici prospicienti la via Papa Giovanni. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.
7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.
8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.
9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
10. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

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

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale nonché al rispetto della legislazione in materia. L'installazione degli impianti dovrà evitare la formazione di molestie di qualsiasi natura.

ART. 17 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE

1. Per ogni ambito di trasformazione sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite distinte, a seconda della tipologia edilizia, come segue:
 - a) per edifici con tipologia edilizia unifamiliare e bifamiliare: 200,00 mc/abitante;
 - b) per edifici con tipologia a blocco edilizio isolato: 100,00 mc/abitante;

Per edifici con tipologia a blocco edilizio isolato s'intendono gli edifici con almeno 3 unità abitative aggregate: a schiera, a torre, in linea, a corte, a punto scala semplice.

3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
 - a) residenza: 30,00 mq/ab
(di cui:
 - almeno 5,00 mq/ab. destinati a parcheggio con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico;
 - almeno 8,00 mq/ab. destinati a parcheggio se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
 - b) residenza turistica: 100% slp, di cui 50% per parcheggi;
 - c) direzionale: 100% slp, di cui 50% per parcheggi;
 - d) esercizi di vicinato: 100% slp, di cui 50% per parcheggi;
 - e) medie strutture di vendita: 150% slp, di cui 100% per parcheggi;
 - f) grandi strutture di vendita: 200% slp, di cui 150% per parcheggi;
 - g) produttivo: 20% slp, di cui 50% per parcheggi;
 - h) alberghiero: 100% slp, di cui 50% per parcheggi.

4. Servizi pubblici di qualità:

S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

- a) dalla sola cessione delle aree;
- b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
- d) dalla corresponsione di somme in denaro da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel piano triennale delle opere ed eseguite direttamente dall'Amministrazione Comunale.

ART. 18 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: **a-b-c-d-e-f**
 Destinazione prevalente **riconversione in residenziale**

Estensione: 110.061 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite est rispetto ai confini comunali.

Funzioni al contorno:

N	agricolo
S	residenza
E	residenziale/agricolo
O	agricolo/servizi pubblici

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscata	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1	(molto bassa)	
2	(bassa)	
3	(media)	
4	(alta)	
5	(molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1	(senza particolari limitazioni)	
2	(con modeste limitazioni)	
3	(con consistenti limitazioni)	3c-3d-3f
4	(con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi		rispetto stradale
Vincoli sovraordinati		parco oglio nord
Vincoli idrogeologici		fascia C PAI
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

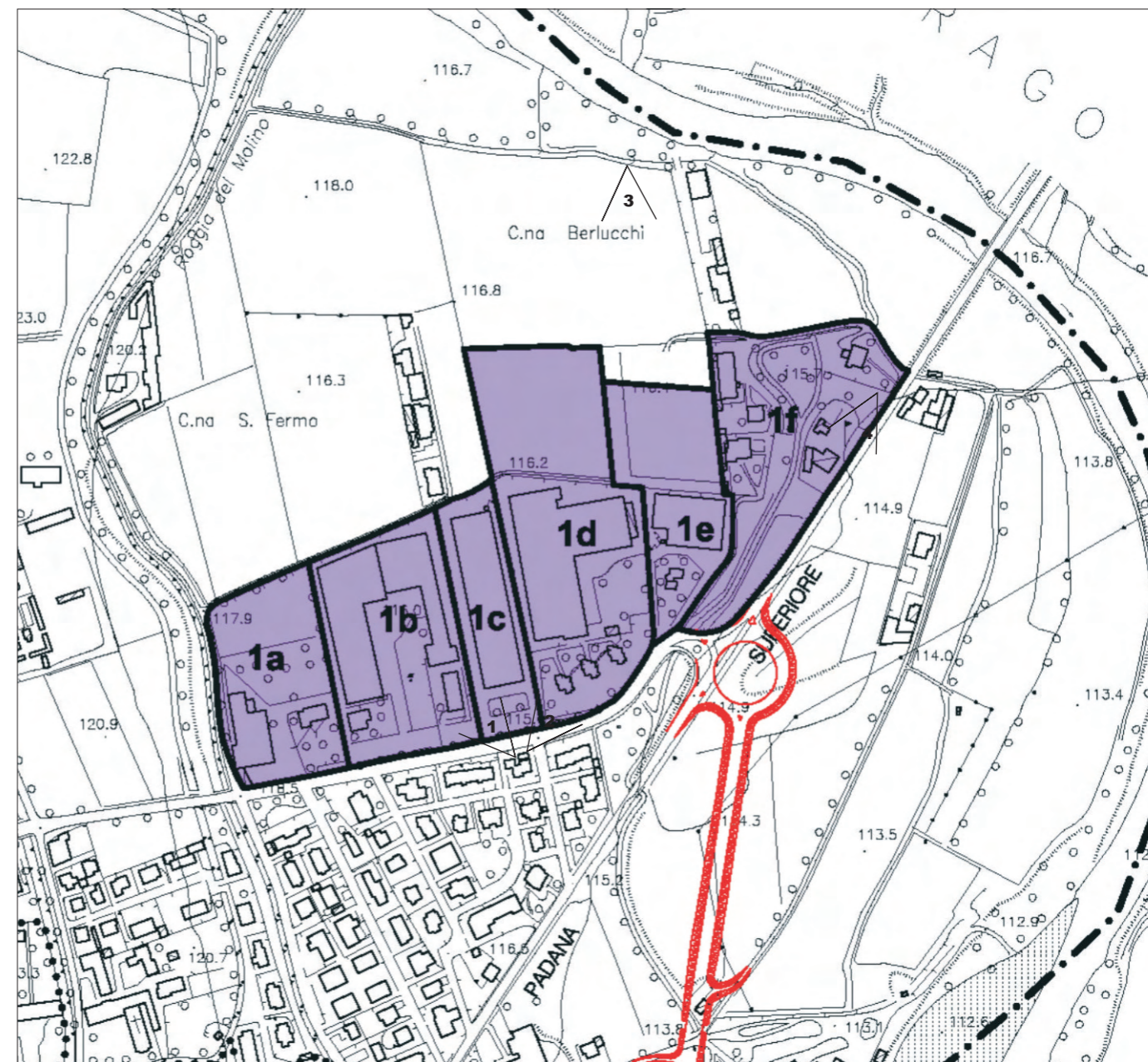
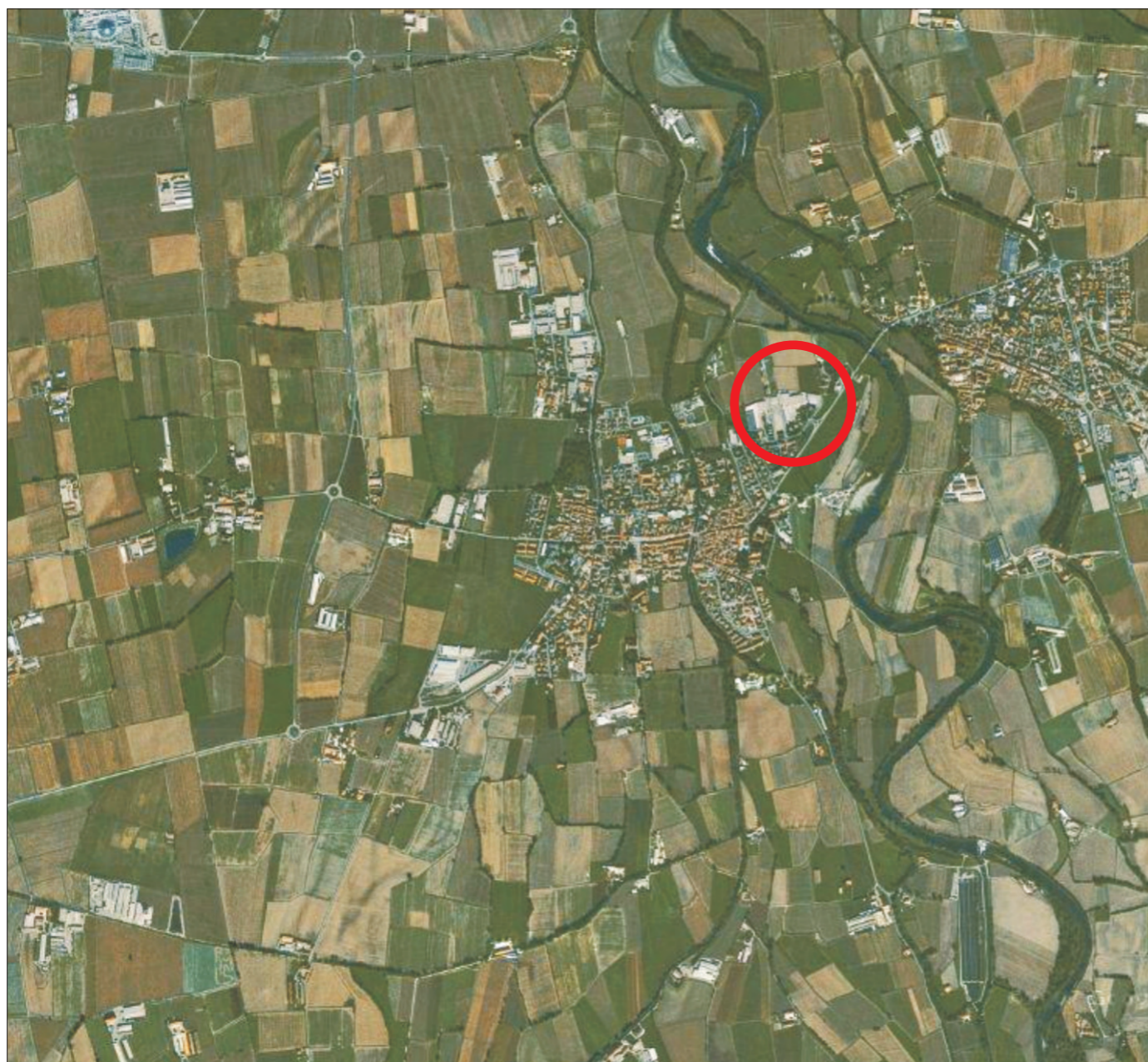
Obiettivo del piano

E' un ambito interessato dalla presenza di un polo produttivo localizzato in aderenza al tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale.

La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la volontà di riconversione in edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica dei pieni e dei vuoti atta a risolvere problematiche di commistione funzionale e di relazione con il Parco Oglio Nord.

Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con le attività produttive. Il cambio di destinazione d'uso consentirà di migliorare la qualità paesistica-ambientale dell'ambito. Inoltre sono previste delle UMI distinte ed indipendenti per favorire la fattibilità dell'intervento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1a-1b-1c-1d-1e-1f: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito

Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



18.2 Indici

		Tipologie *: a) b)			
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	1,00	1,00	
	Volume predefinito	mc	\	\	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	\	
	Copertura predefinita	mq	\	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	\	
	Slp	%	\	\	
	SC	%	\	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**	7,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata.
- ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

P Valore preesistente alla data d'adozione delle presenti norme.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

18.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (1)	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

- I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

18.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m	1,70 m
	superficie trasparente	1,20 m	1,20 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

18.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

18.6 Altre norme

1. Nel caso di attività produttive presenti alla data d'adozione delle presenti norme rientranti tra quelle contemplate all'articolo 17, comma 1bis, del DL 5 febbraio 1992, n. 22, si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica. E' d'obbligo per il comparto "1f" procedere a bonifica poichè l'ambito è interessato da contaminazione nei terreni e acque sotterranee (analisi ARPA aprile 2010).
2. L'ambito si suddivide in Unità Minime d'Intervento denominate "1a", "1b", "1c", "1d", "1e", "1f". La progettazione potrà avvenire in maniera unitaria o autonoma a condizione che ogni unità garantisca la sufficienza urbanizzativa. Si prescrive, vista la possibilità di intervenire autonomamente, di realizzare un sistema di filtro acustico-ambientale tra le UMI oggetto di trasformazione e le UMI con attività industriali in essere.
3. E' consentito per le attività artigianali-industriali in essere nei diversi comparti dell'ambito di trasformazione, l'aumento una tantum della Slp esistente del 10%. Conseguentemente si specifica che su tutti gli edifici esistenti sono ammesse tutte le modalità d'intervento ad eccezione della Nuova Costruzione. Tali ampliamenti sono possibili anche in assenza di piani di recupero e con semplici permessi di costruire.

4. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

18.7 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. E' obbligo sviluppare un progetto del verde che tenda a migliorare e valorizzare il rapporto tra l'ambito di intervento e il Parco Oglio Nord. Elementi fondamentali sono l'inserimento di coni visivi verso il Parco, lo sviluppo di aree e spazi verdi e l'utilizzo di vegetazione locale.
2. E' obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

18.8 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	2.971,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	51.223,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	36.687,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	33.716,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	33.716,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	826.042,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	826.042,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	826.042,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	0,00 €
totale:	826.042,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	24,50 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	61,25 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 61,25 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

18.9 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (18.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 19 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Subambito: \\
 Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 13.132 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite nord del tessuto urbano consolidato.

Funzioni al contorno:

N	Agricolo
S	Residenziale
E	Agricolo\Servizio pubblico
O	Produttivo

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	
3 (con consistenti limitazioni)	3d,3g
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

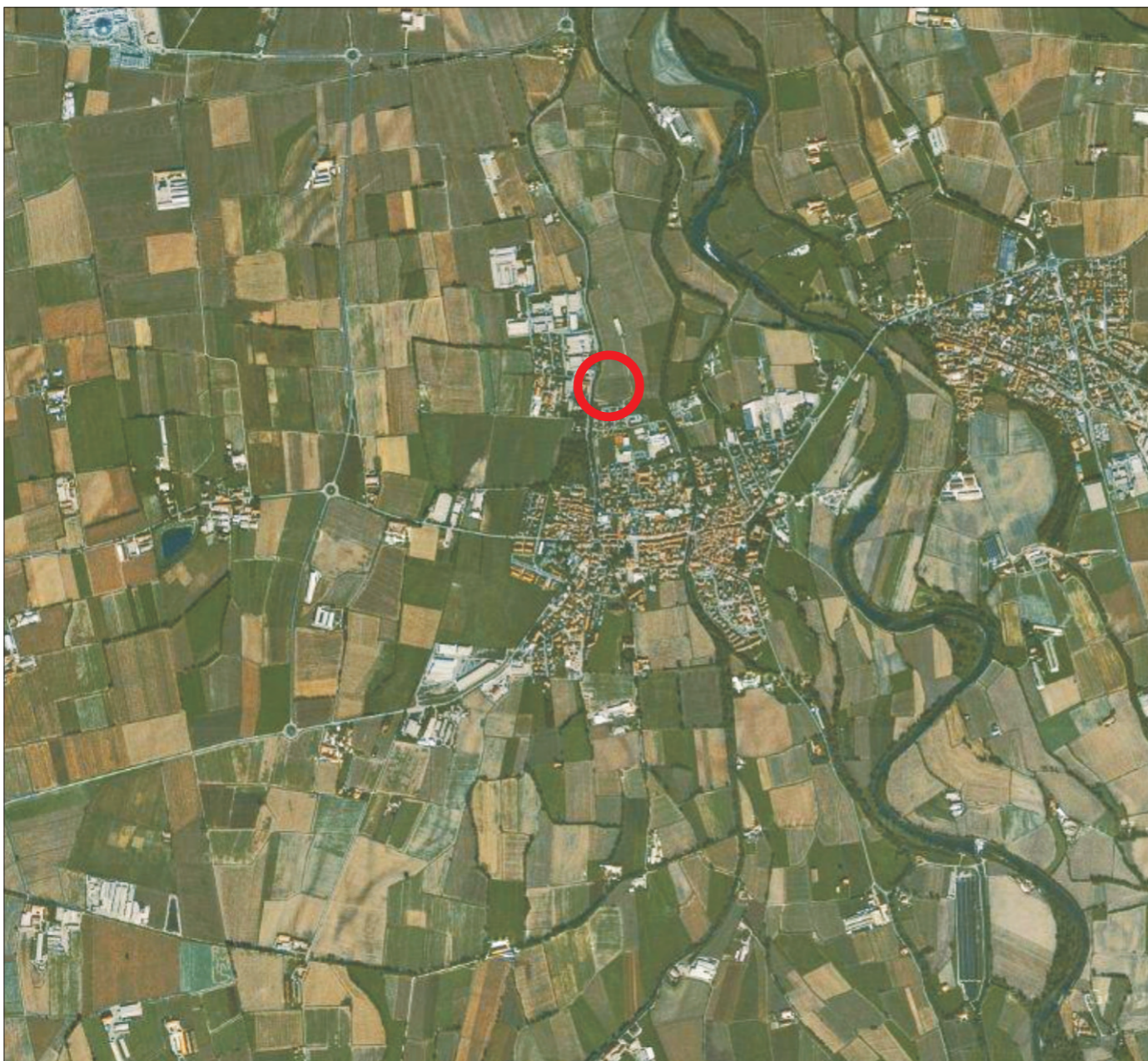
Vincoli amministrativi	Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	Parco Oglio Nord
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	Roggia Donna

Obiettivo del piano

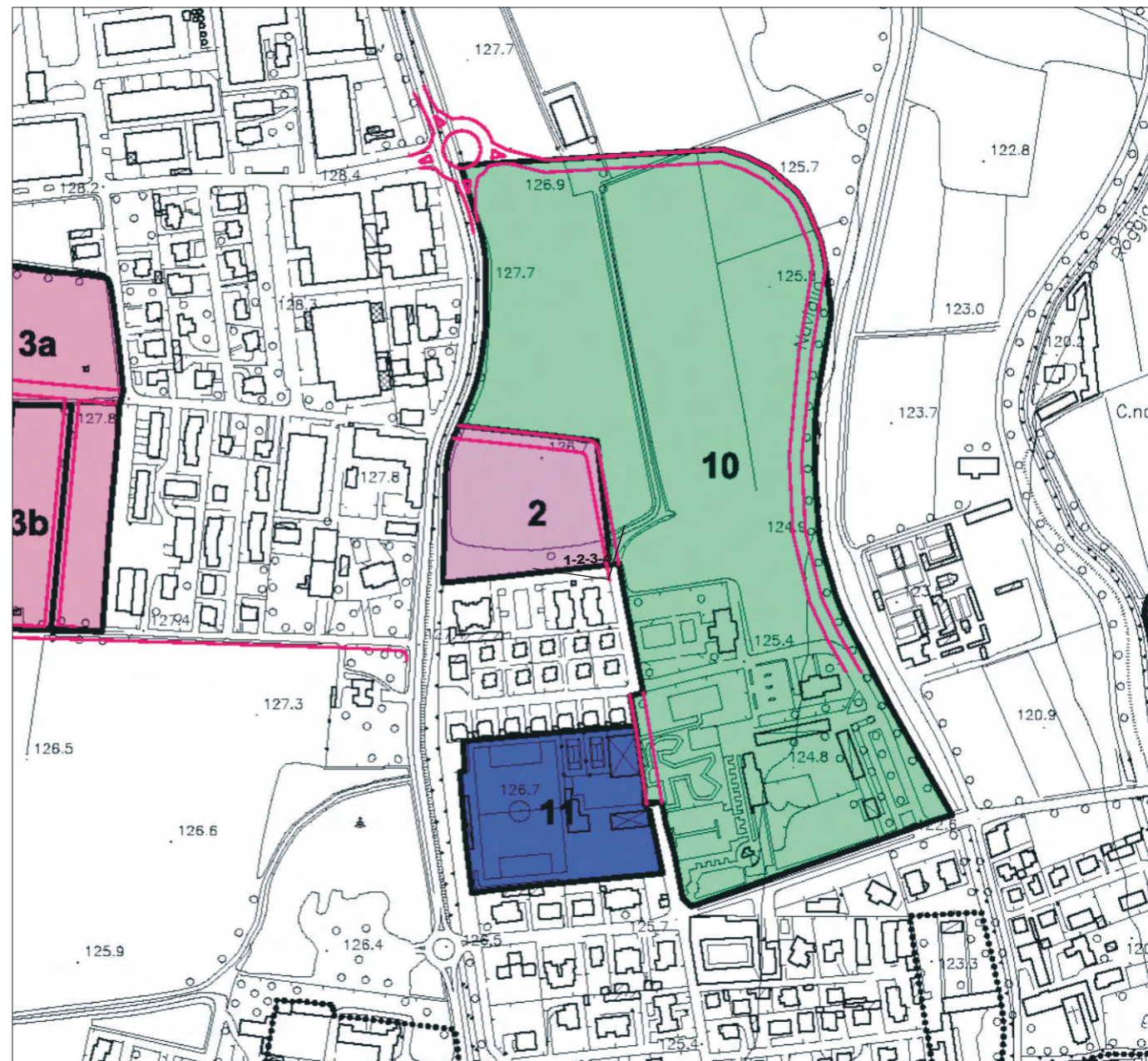
L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o a blocco edilizio.

L'ambito si configura come offerta edilizia residenziale di nuova previsione. Si prevede a carico dell'ambito, a scapito di parte dello standard di qualità dovuto, la realizzazione della strada di collegamento con la viabilità esistente (si veda il Piano dei Servizi).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



19.2 Indici

		Tipologie *: a) b)		
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	16.500	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	
	Copertura predefinita	mq	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	
	Slp	%	\	
	SC	%	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata.
- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

19.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

- E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
- I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

19.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m	1,70 m
	superficie trasparente	1,20 m	1,20 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

19.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza.

19.6 Altre norme

1. E' obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.
2. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

19.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	5.500,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq : sc

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

1. Destinazione residenziale:	5.500,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq : sc

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	5.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	192.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	192.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	192.500,00 €
totale:	192.500,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	35,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	87,50 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 87,50 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

19.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (19.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

Subambito: **a-b**
 Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione subambito a: 41.060 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Estensione subambito b: 8.525 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite nord del tessuto urbano consolidato.

Funzioni al contorno:

N	Agricolo
S	Agricolo\Servizi pubblici
E	Residenziale
O	Agricolo

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi	Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

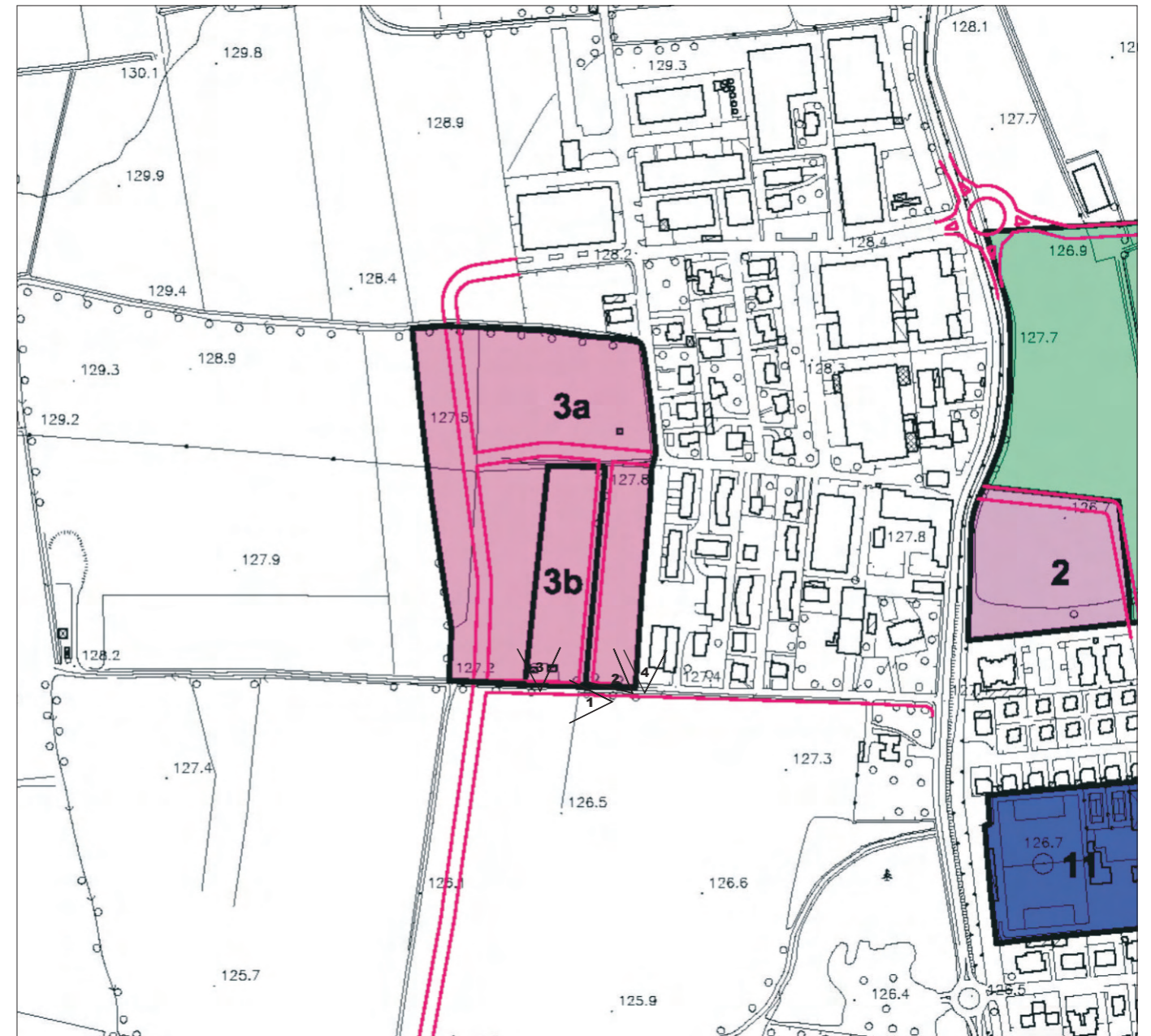
Obiettivo del piano

L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o a blocco edilizio. L'ambito si configura come offerta edilizia residenziale di nuova previsione. L'ambito si suddivide in due Unità Minime d'Intervento denominate "3a" e "3b". La progettazione potrà avvenire in maniera unitaria o autonoma a condizione che ogni unità garantisca la sufficienza urbanizzativa. Si prevede per l'u.m.i. "3a" la cessione all'amministrazione comunale di 10.000 mq di superficie territoriale a scomputo dello standard di qualità dovuto **(per una superficie di 7.311,50 mq) e di una parte (per una superficie di 2.688,50 mq) degli standard urbanistici dovuti;** e la realizzazione della strada interna al comparto di collegamento nord-sud **sarà** a scomputo degli OOUU I e II. e delle monetizzazioni dovute.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3a-3b: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



20.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale										Modalità d'intervento													
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC		
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			f)	g)	h)	i)											
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I											OOUU II		
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
studi professionali		3b	A	20	200 (*)	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
uffici complementari ad altre attività		3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	20	150 (*) SV	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	media distribuzione di vendita (o)	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblici esercizi	4f	A	20	200 (*)	\	150	100	\	150	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	produttivo extra agricola in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (*)	\	20	100	\	20	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.
A Destinazioni ammesse.
NA Destinazioni non ammesse.
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
SDM Soglia dimensionale massima.
SV Superficie di vendita.
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
(*) Per attività.
()** Sul lotto.
(*)** Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
(*)** Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).
(o) Non alimentari, salvo attività già in essere.

Planificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
PP Piano Particolareggiato
PL Piano di Lottizzazione
PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).
b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento
d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre obbligatoria, del servizio pubblico di qualità.
a.u. Arredo urbano.
OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Competenza per l'adozione dei PA:
Giunta Comunale
\ Consiglio Comunale

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
MS Manutenzione straordinaria.
RRC Restauro e risanamento conservativo.
RE Ristrutturazione edilizia.
RU Ristrutturazione urbanistica.
A Ampliamento.
R1 Riconversione.
CDU Cambio di destinazione d'uso con opere interne.
NC Nuova costruzione.
f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA. **g)** Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA. **i)** Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

20.2 Indici

		Tipologie *: a) b)		
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	0,80***	
	Volume predefinito	mc	\	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	
	Copertura predefinita	mq	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	
	Slp	%	\	
	SC	%	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- a) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata.
- b) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

*** Per il subambito a): Si assegna un volume definito pari a 25.070 mc da insediare nella superficie del comparto al netto dei 10.000 mq da cedere all'amministrazione comunale. Su tale porzione di superficie territoriale potranno essere insediati 8.000 mc di volume predefinito.

20.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

20.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m	1,70 m
	superficie trasparente	1,20 m	1,20 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

20.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza.

20.6 Altre norme

1. E' obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.
2. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

20.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

	Subambito a	Subambito b
1. Destinazione residenziale:	8.356,67 mq slp	2.273,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp	0,00 mq slp

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

	Subambito a	Subambito b
1. Destinazione residenziale:	8.356,67 mq slp	2.273,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	8.356,67	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	2.273,33	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC sub a	292.483,33	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC sub b	79.566,67	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	372.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

- * Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.
 ** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione Subambito a):	292.483,33 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione Subambito b):	79.566,67 €
totale:	372.050,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 40,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 35,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 87,50 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 20.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 20.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 20.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 87,50 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

20.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (20.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.
1. **Per il subambito 3a, il CCA verrà integralmente corrisposto con la cessione di un'area a favore dell'Amministrazione Comunale per una superficie di 7.311,50 mq (7.311,50 mq x 40 €/mq = 292.460,00 €).**
2. **Per il subambito 3b, il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.**

Subambito: \
 Destinazione prevalente **riconversione in residenziale**

Estensione: 22.600 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite nord rispetto ai confini comunali.

Funzioni al contorno:

N	agricolo
S	agricolo/residenza
E	agricolo
O	servizi pubblici

<input type="checkbox"/>	Compreso nel tessuto urbano consolidato
<input checked="" type="checkbox"/>	In aderenza al tessuto urbano consolidato
<input type="checkbox"/>	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
<input type="checkbox"/>	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
<input type="checkbox"/>	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	<input checked="" type="checkbox"/>
Acclive	<input type="checkbox"/>
Scoscata	<input type="checkbox"/>
Gradonata	<input type="checkbox"/>

Conformazione:

Regolare	<input checked="" type="checkbox"/>
Irregolare	<input type="checkbox"/>
Compatta	<input type="checkbox"/>
Composta	<input type="checkbox"/>

Uso del suolo:

Urbanizzato	<input checked="" type="checkbox"/>
Incolto	<input type="checkbox"/>
Prato	<input type="checkbox"/>
Seminativo	<input type="checkbox"/>
Culture	<input type="checkbox"/>
Bosco	<input type="checkbox"/>

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	<input checked="" type="checkbox"/>
2 (bassa)	<input type="checkbox"/>
3 (media)	<input type="checkbox"/>
4 (alta)	<input type="checkbox"/>
5 (molto alta)	<input type="checkbox"/>

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	<input type="checkbox"/>
2 (con modeste limitazioni)	<input checked="" type="checkbox"/>
3 (con consistenti limitazioni)	<input type="checkbox"/>
4 (con gravi limitazioni)	<input type="checkbox"/>

Interferenze

Vincoli amministrativi	<input checked="" type="checkbox"/>	rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	<input type="checkbox"/>	
Vincoli idrogeologici	<input type="checkbox"/>	
RIM	<input type="checkbox"/>	
Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>	
Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>	

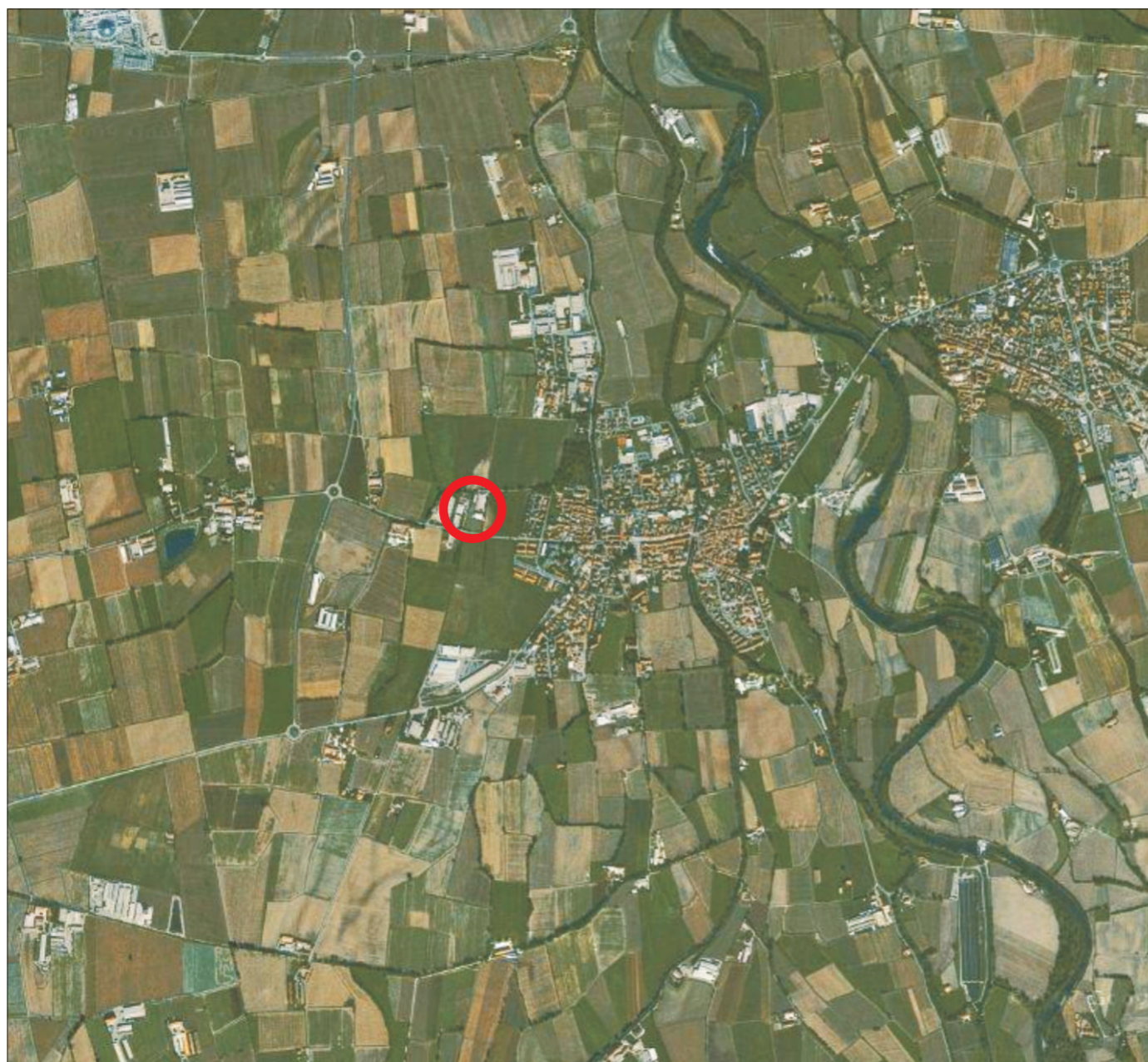
Obiettivo del piano

E' un ambito interessato dalla presenza di attività diverse dalla residenza in aderenza al tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale.

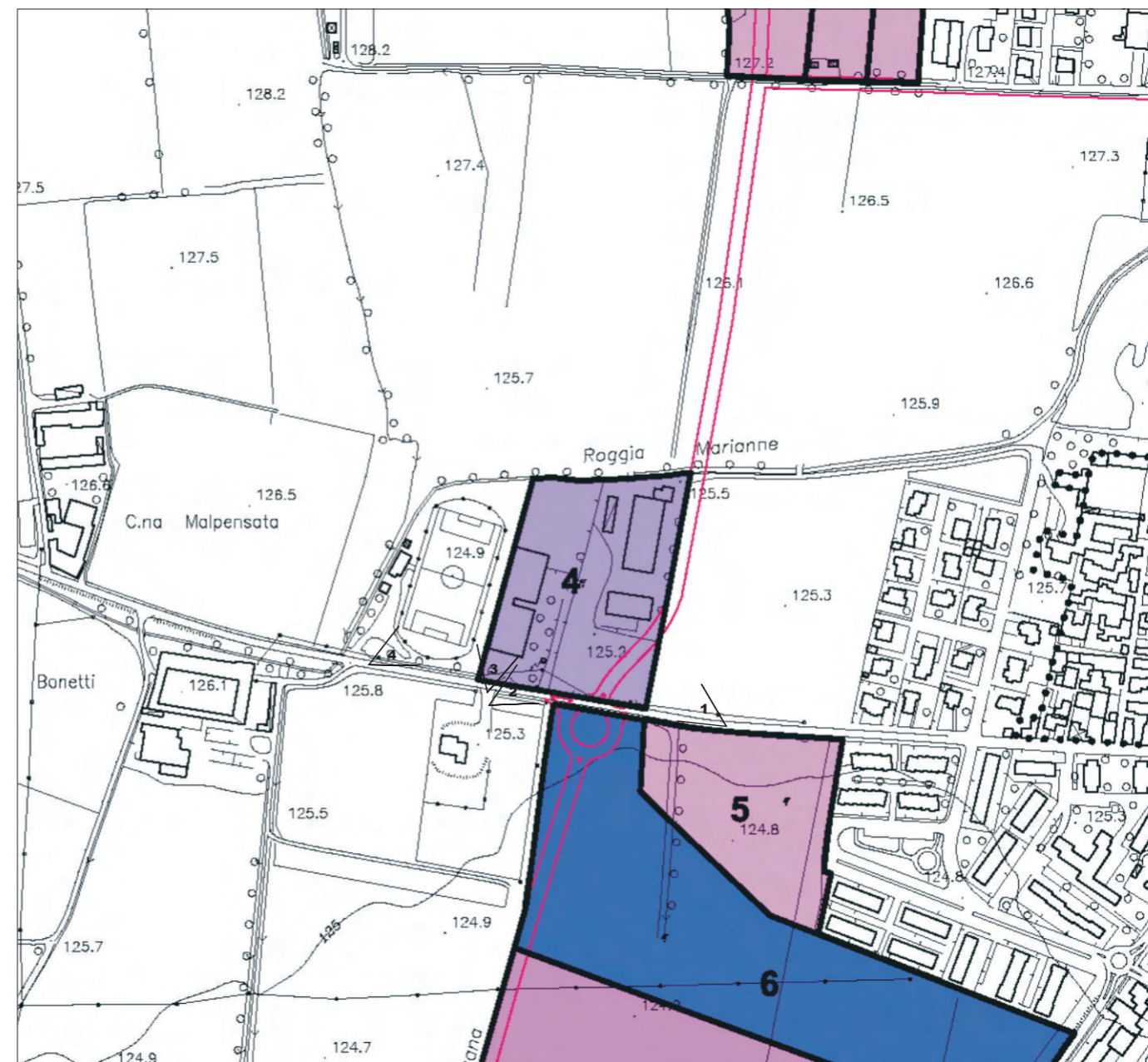
La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento e la posizione d'ingresso rispetto al centro urbano comporta la volontà di riconversione in ambiti di edilizia residenziale.

Il cambio di destinazione d'uso consentirà di migliorare la qualità paesistica-ambientale dell'ambito.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



21.2 Indici

		Tipologie *: a) b)			
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	1,00	1,00	
	Volume predefinito	mc	\	\	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	\	
	Copertura predefinita	mq	\	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	\	
	Slp	%	\	\	
	SC	%	\	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**	9,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata.
- ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

P Valore preesistente alla data d'adozione delle presenti norme.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

21.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (1)	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

- I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

21.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m	1,70 m
	superficie trasparente	1,20 m	1,20 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

21.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

21.6 Altre norme

1. Nel caso di attività produttive presenti alla data d'adozione delle presenti norme rientranti tra quelle contemplate all'articolo 17, comma 1bis, del DL 5 febbraio 1992, n. 22, si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
2. E' obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.
3. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

21.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	10.802,50 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	7.533,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	7.533,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	7.533,33	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	184.566,59	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	184.566,59	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	184.566,59 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	0,00 €
totale:	184.566,59 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	24,50 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	61,25 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 61,25 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

4. Le opere compensative per servizi pubblici di qualità di cui al successivo punto del presente articolo dovranno essere scomputate dal contributo compensativo determinato dal valore in % del precedente comma 2 moltiplicato per il valore unitario del precedente comma 3.

21.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (21.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 22 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: \\
 Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 17.350 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato in posizione centrale rispetto al
 confini comunali.

Funzioni al contorno:

N	Agricolo/Residenziale
S	Agricolo
E	Residenziale
O	Agricolo

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi		Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

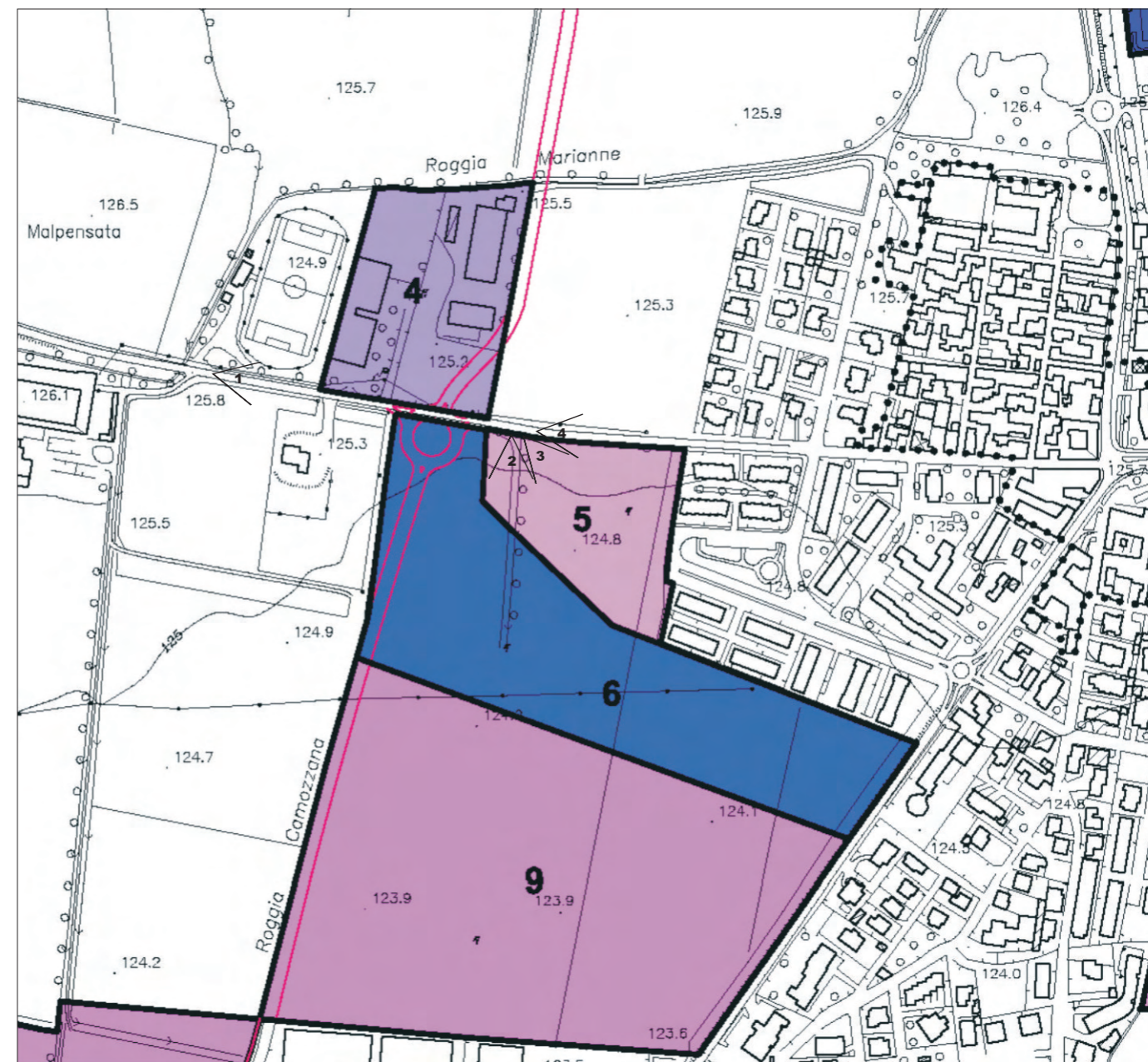
Obiettivo del piano

L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o blocco edilizio. L'area si pone in continuità con il nuovo sistema dell'abitare, grazie alla creazione di fasce verdi di mitigazione e di una rete infrastrutturale che mette in relazione i nuovi spazi residenziali. L'ambito si configura come offerta edilizia residenziale già prevista dalla strumentazione urbanistica vigente. Si prevede a carico dell'ambito in cooperazione con gli ambiti n.6-9, a scapito di parte dello standard di qualità dovuto, la realizzazione della rotatoria di collegamento con la viabilità esistente (si veda il Piano dei Servizi).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



22.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale										Modalità d'intervento											
			Ammissibilità	QM [% mc o slp]	SDM [mq slp]	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			f)	g)	h)	i)									
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)					a.u.		OOUU I	OOUU II					
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
studi professionali		3b	A	20	200 (*)	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
uffici complementari ad altre attività		3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	20	150 (*) SV	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	media distribuzione di vendita (o)	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblici esercizi	4f	A	20	200 (*)	\	150	100	\	150	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	produttivo extra agricola in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	20	200 (*)	\	20	100	\	20	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheeggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.
 A Destinazioni ammesse.
 NA Destinazioni non ammesse.
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
 SDM Soglia dimensionale massima.
 SV Superficie di vendita.
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
 (*) Per attività.
 (**) Sul lotto.
 (***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
 (***) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).
 (o) Non alimentari, salvo attività già in essere.

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
 PP Piano Particolareggiato
 PL Piano di Lottizzazione
 PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).
 b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento
 d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
 e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.
 a.u. Arredo urbano.
 OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
 OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Competenza per l'adozione dei PA:
 Giunta Comunale
 x Consiglio Comunale

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
 PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
 MS Manutenzione straordinaria.
 RRC Restauro e risanamento conservativo.
 RE Ristrutturazione edilizia.
 RU Ristrutturazione urbanistica.
 A Ampliamento.
 R1 Riconversione.
 CDU Cambio di destinazione d'uso.
 NC Nuova costruzione.
 f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA.
 g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
 h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA.
 i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

22.2 Indici

		Tipologie *: a) b)		
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	0,75	
	Volume predefinito	mc	\	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	
	Copertura predefinita	mq	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	
	Slp	%	\	
	SC	%	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata.
- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

22.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

- E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
- I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

22.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m	1,70 m
	superficie trasparente	1,20 m	1,20 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

22.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

22.6 Altre norme

1. E' obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.
2. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

22.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	4.222,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	4.222,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	4.222,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	147.770,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	147.770,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	147.770,00 €
totale:	147.770,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	35,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	87,50 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 87,50 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

22.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (22.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

Subambito: \ **commerciale**
 Destinazione prevalente

Estensione: 52.086 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato in posizione centrale rispetto al
confini comunali.

Funzioni al contorno:

N	Residenziale
S	Agricolo
E	Residenziale
O	Agricolo

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	3a
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi	Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

Obiettivo del piano

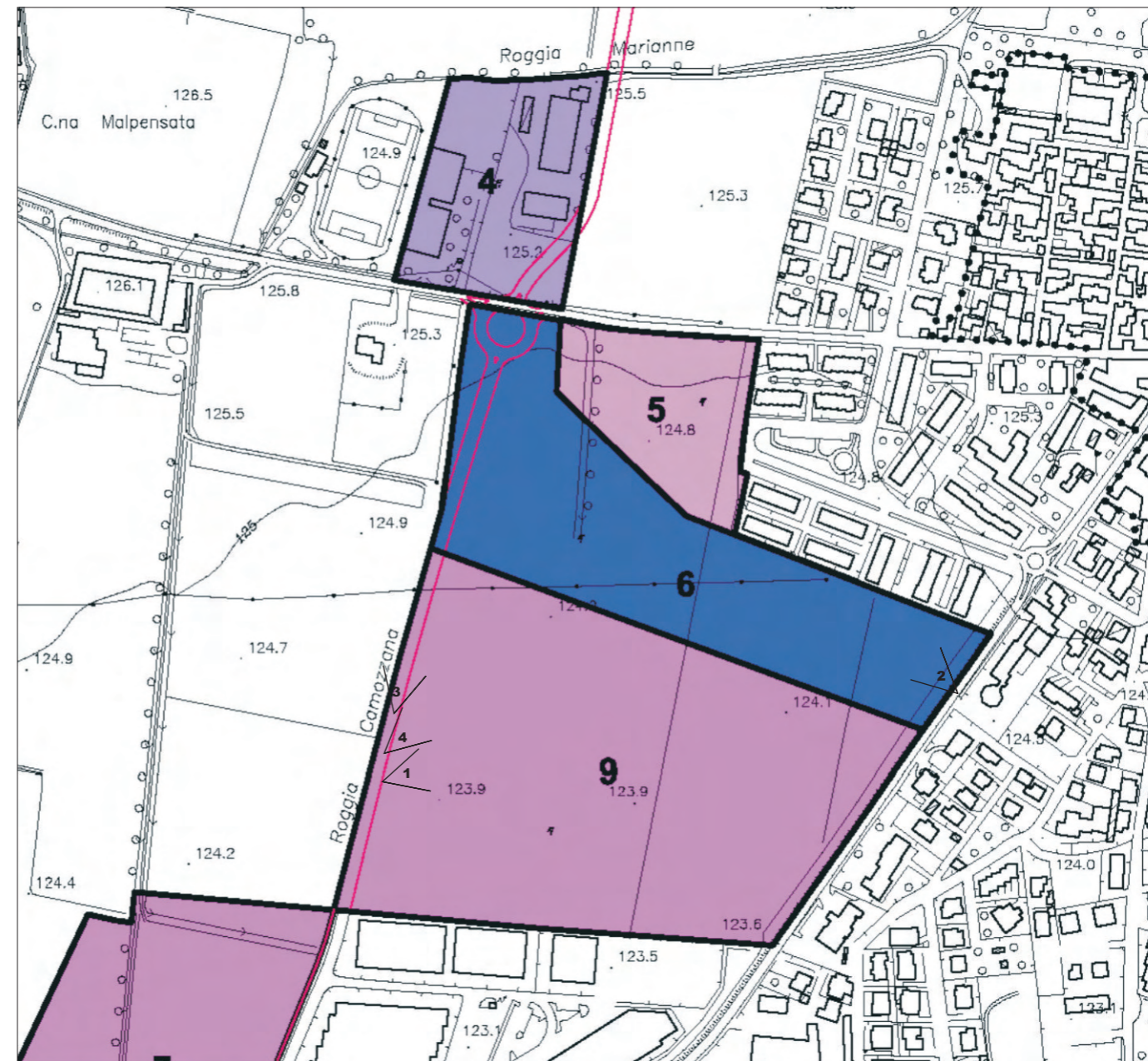
L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione commerciale. L'area si pone in continuità con il nuovo sistema dell'abitare, grazie alla creazione di fasce verdi di mitigazione e di una rete infrastrutturale che mette in relazione i nuovi spazi della trasformazione. L'ambito si configura come offerta edilizia commerciale già prevista dalla strumentazione urbanistica vigente. Non sono ammesse comunque strutture destinate a grandi strutture di vendita e in via generale non potranno essere insediate attività commerciali aventi S.l.v. maggiore di 1.500,00 mq. La possibilità di insediamenti commerciali è limitata ai soli esercizi di vicinato (massimo 150 mq di superficie di vendita) e/o medie strutture di vendita, la cui sommatoria delle superfici di vendita ricavata dai singoli esercizi previsti all'interno dell'ambito non deve essere superiore a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva, salvo successiva predisposizione di Studio di adeguamento commerciale relativo alla programmazione ed allo sviluppo della rete commerciale del comune, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Si prevede a carico dell'ambito in cooperazione con gli ambiti n.5-9, a scapito di parte dello standard di qualità dovuto, la realizzazione della rotatoria di collegamento con la viabilità esistente (si veda il Piano dei Servizi).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



23.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA	Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento											
	Ammissibilità	QM [% mc o slp]	SDM [mq slp]	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS f)	RRC g)	RE		RU	A	R1	CDU	NC		
				a)	b)	c)	b)	d)			e)			h)	i)											
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.					OOUU I	OOUU II							
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	A	30	220 (***)	30	\	100	30	\	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	A	30	\	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	studi professionali	3b	A	30	\	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	uffici complementari ad altre attività	3c	A	30	\	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	100	150 (**)	SV	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	PL
	media distribuzione di vendita (o)	4b	A	100	1500 (**)	SV	\	150	50	\	150	50	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	PL
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale (oo)	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	A	100	1500 (**)	SV	\	150	50	\	150	50	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	PL
	pubblici esercizi	4f	A	100	600 (*)		\	150	100	\	150	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	PL
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	50	200 (*)		\	20	100	\	20	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	PL
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheeggi privati	7b	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDM Soglia dimensionale massima.
- (nel caso di destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla superficie di vendita).
- SV Superficie di vendita.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- (*) Per attività.
- (**) 1500 mq di SV rappresenta il tetto massimo ammesso sull'ambito di trasformazione.
- (***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
- (****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).
- (o) Non alimentari, salvo attività già in essere
- (oo) Escluse le attività esistenti alla data di approvazione delle presenti norme

- Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
 PP Piano Particolareggiato
 PL Piano di Lottizzazione
- Competenza per l'adozione dei PA:
 Giunta Comunale
 X Consiglio Comunale
- PdCc Permessi di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).
- b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento
- d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
- e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre obbligatoria, del servizio pubblico di qualità.
- a.u. Arredo urbano.
 OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
 OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

- Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
- PdC Permessi di costruire, denuncia di inizio attività.
- MS Manutenzione straordinaria.
- RRC Restauro e risanamento conservativo.
- RE Ristrutturazione edilizia.
- RU Ristrutturazione urbanistica.
- A Ampliamento.
- R1 Riconversione.
- CDU Cambio di destinazione d'uso con opere interne.
- NC Nuova costruzione.
- f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA. g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
- h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA. i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

23.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	75
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	% SF	\
		territoriale	% ST	50
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

23.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

23.4 Recinzioni, muri di sostegno

Recinzioni (1):	Su strada pubblica		Confini privati
	superficie opaca	1,00 m	$\geq 1,00; \leq 2,00$ m *
	superficie trasparente	1,00 m	-
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m

* solo a distanza > 7.50 dal ciglio strada.

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

23.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

23.6 Altre norme

1. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

23.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	26.043,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	26.043,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	26.043,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	911.505,00	0,00	0,00
** €	0,00	0,00	911.505,00	0,00	0,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	911.505,00 €
totale:	911.505,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	35,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	87,50 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 87,50 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

23.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (23.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7

Subambito: \\
 Destinazione prevalente: **produttiva**

Estensione: 66.000 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato in posizione centrale rispetto ai confini comunali.

Funzioni al contorno:

N	Espansione
S	Produttivo
E	Produttivo
O	Agricolo

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

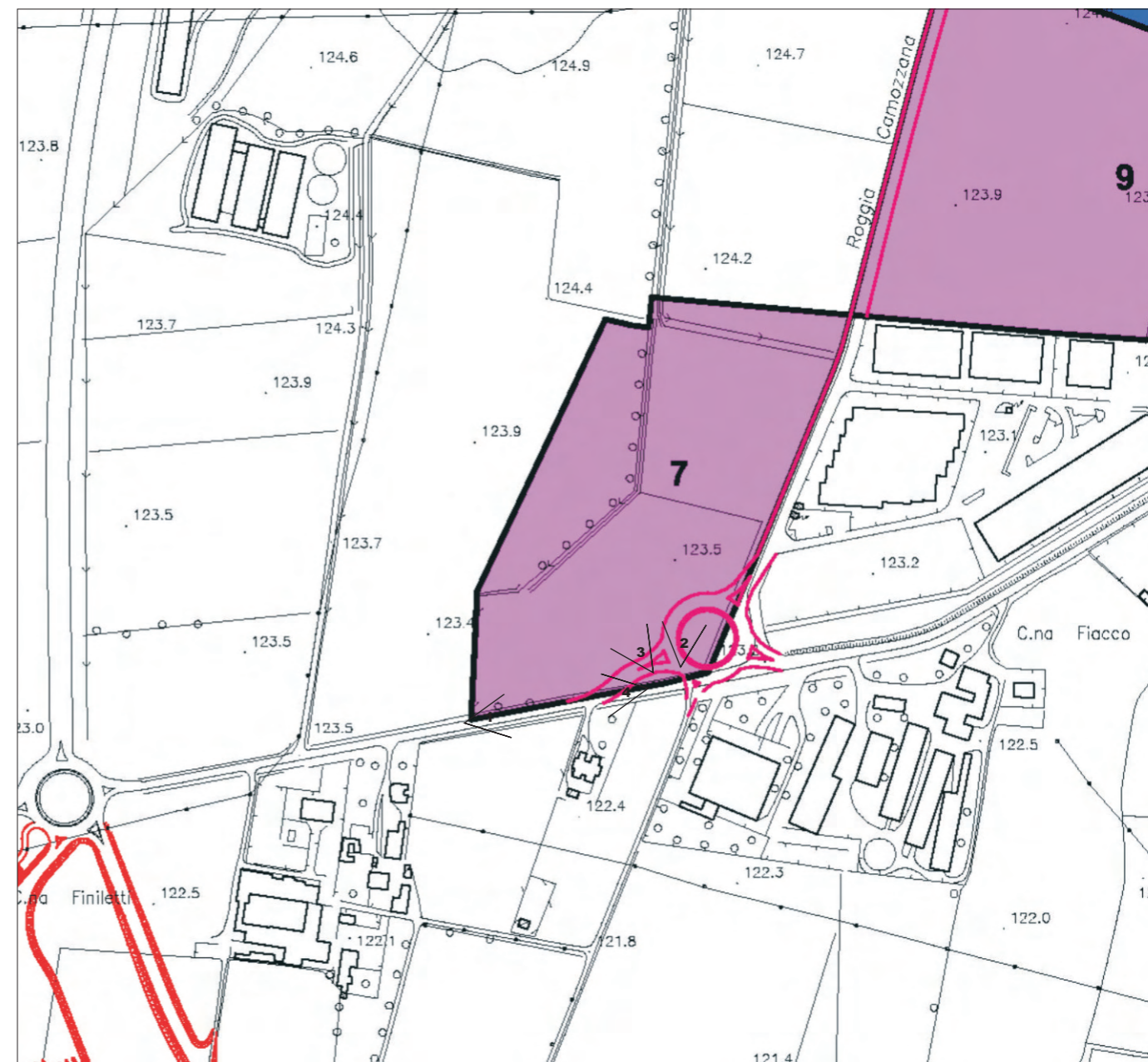
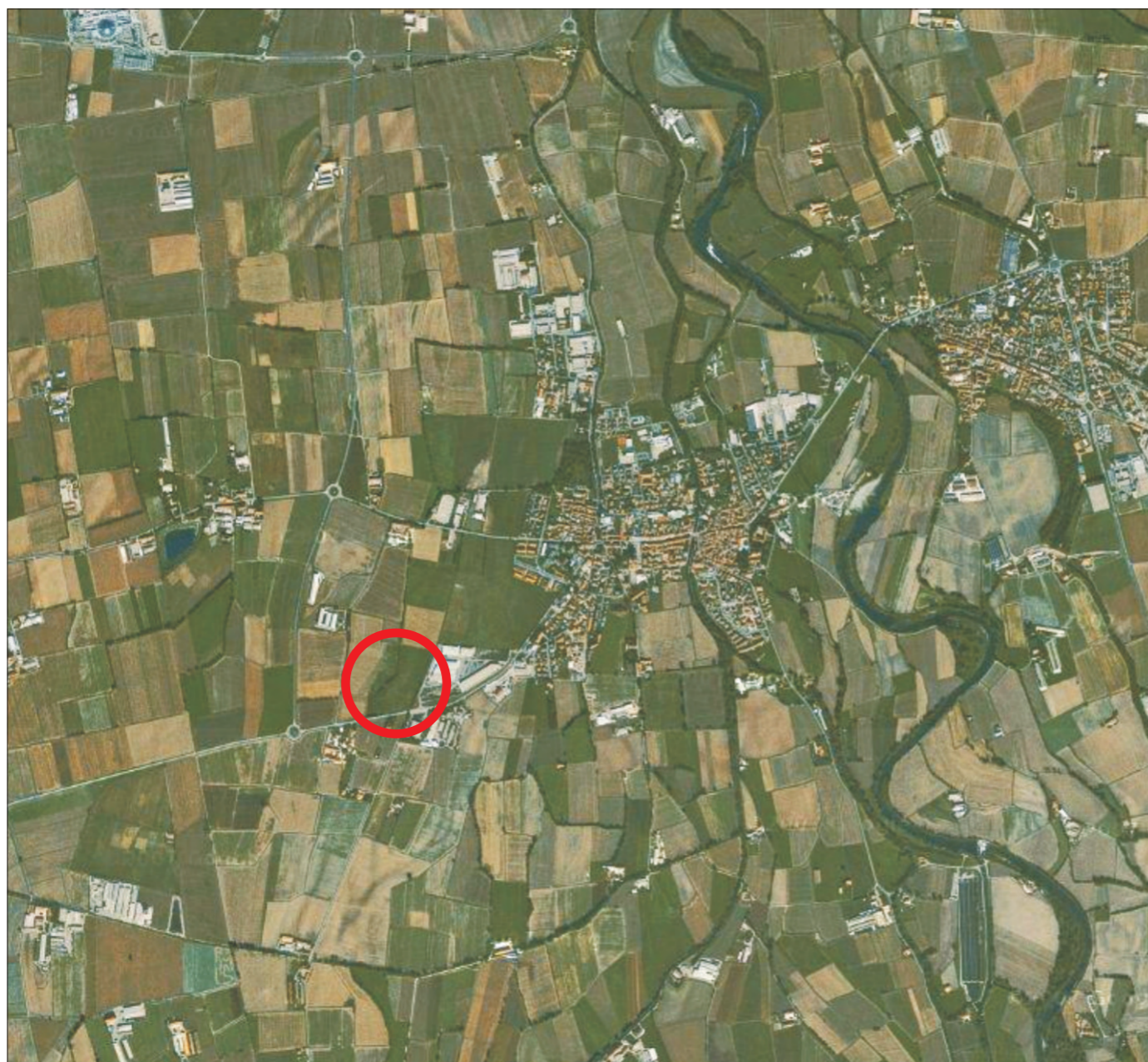
Interferenze

Vincoli amministrativi	Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

Obiettivo del piano

Ambito destinato all'attività produttiva in continuità al comparto produttivo esistente e in via di ultimazione. L'ambito si attesta lungo le principali arterie viabilistiche esistenti e di progetto che consentono un facile accesso al nuovo polo industriale. L'area è posta a soddisfare la domanda locale di nuove aree produttive-artigianali. Si prevede a carico dell'ambito, a scempero di parte dello standard di qualità dovuto, la realizzazione della rotatoria di collegamento con la viabilità esistente (si veda il Piano dei Servizi).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito

Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



24.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	75
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	% SF	\
		territoriale	% ST	50
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	12,00

24.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

24.4 Recinzioni, muri di sostegno

Recinzioni (1):	Su strada pubblica		Confini privati
	superficie opaca	1,00 m	>= 1,00 m =< 2,00*
	superficie trasparente	1,00 m	-
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m

* solo a distanza > 7.50 dal ciglio strada.

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

24.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

24.6 Altre norme

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti.
5. Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.
6. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

24.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	49.500,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	49.500,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	20.000,00	29.500,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	400.000,00	191.750,00
** €	0,00	0,00	0,00	400.000,00	191.750,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	591.750,00 €
totale:	591.750,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	11,95 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	29,89 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 29,89 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

24.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (24.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

Subambito: **8a - 8b**
 Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 24.500 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite sud del tessuto urbano consolidato.

Funzioni al contorno:

N	Residenziale
S	Agricolo
E	ResidenzialeAgricolo
O	Residenziale

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	3a, 3d
4 (con gravi limitazioni)	

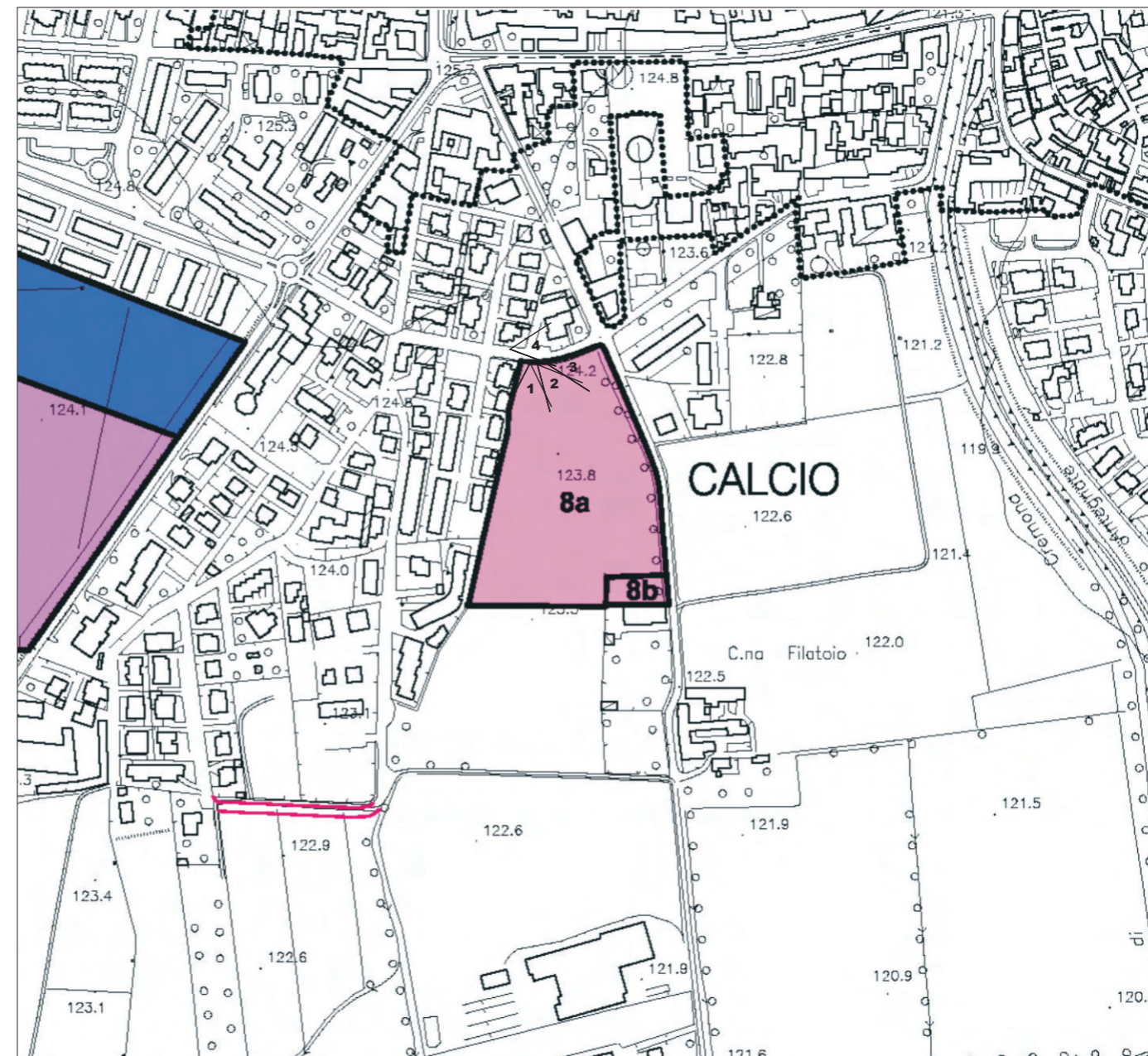
Interferenze

Vincoli amministrativi	Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

Obiettivo del piano

L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o blocco edilizio. L'ambito si configura come offerta edilizia residenziale di nuova previsione messa a sistema con le altre previsioni di piano. L'ambito si suddivide in due Unità Minime d'Intervento denominate "8a" e "8b". La progettazione potrà avvenire in maniera unitaria o autonoma a condizione che ogni unità garantisca la sufficienza urbanizzativa.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito

Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



25.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA	Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento											
	Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere		MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC		
		[% mc o slp]	[mq slp]	a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)		f)	g)	h)	i)	j)	k)	l)	m)	n)	o)	p)	q)	r)		
				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.												OOUU I	OOUU II
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	A	20	200 (*)	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	20	150 (*)SV	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	media distribuzione di vendita (o)	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	A	20	200 (*)	\	150	100	\	150	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricola in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (*)	\	20	100	\	20	100	\	87,50	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.
 A Destinazioni ammesse.
 NA Destinazioni non ammesse.
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
 SDM Soglia dimensionale massima.
 SV Superficie di vendita.
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
 (*) Per attività.
 (**) Sul lotto.
 (***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
 (***) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).
 (o) Non alimentari, salvo attività già in essere.

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
 PP Piano Particolareggiato
 PL Piano di Lottizzazione
 PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).
 b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento
 d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
 e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre obbligatoria, del servizio pubblico di qualità.
 a.u. Arredo urbano.
 OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
 OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Competenza per l'adozione dei PA:
 Giunta Comunale
 x Consiglio Comunale

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
 PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
 MS Manutenzione straordinaria.
 RRC Restauro e risanamento conservativo.
 RE Ristrutturazione edilizia.
 RU Ristrutturazione urbanistica.
 A Ampliamento.
 R1 Riconversione.
 CDU Cambio di destinazione d'uso con opere interne.
 NC Nuova costruzione.
 f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA. g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
 h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA. i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

25.2 Indici

		Tipologie *: a) b)		
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	0,80	
	Volume predefinito	mc	\	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	
	Copertura predefinita	mq	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	
	Slp	%	\	
	SC	%	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata.
- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

25.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

- E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
- I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

25.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m	1,70 m
	superficie trasparente	1,20 m	1,20 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

25.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

25.6 Altre norme

1. E' obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.
2. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

25.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	6.533,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	6.533,33 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	6.533,33	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	228.666,55	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	228.666,55	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	228.666,55 €
totale:	228.666,55 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	35,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	87,50 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 87,50 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

25.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (25.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

Subambito: \\
 Destinazione prevalente: **produttiva**

Estensione: 93.332 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato in posizione centrale rispetto ai confini comunali.

Funzioni al contorno:

N	Espansione
S	Produttivo
E	Produttivo
O	Agricolo

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Colture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

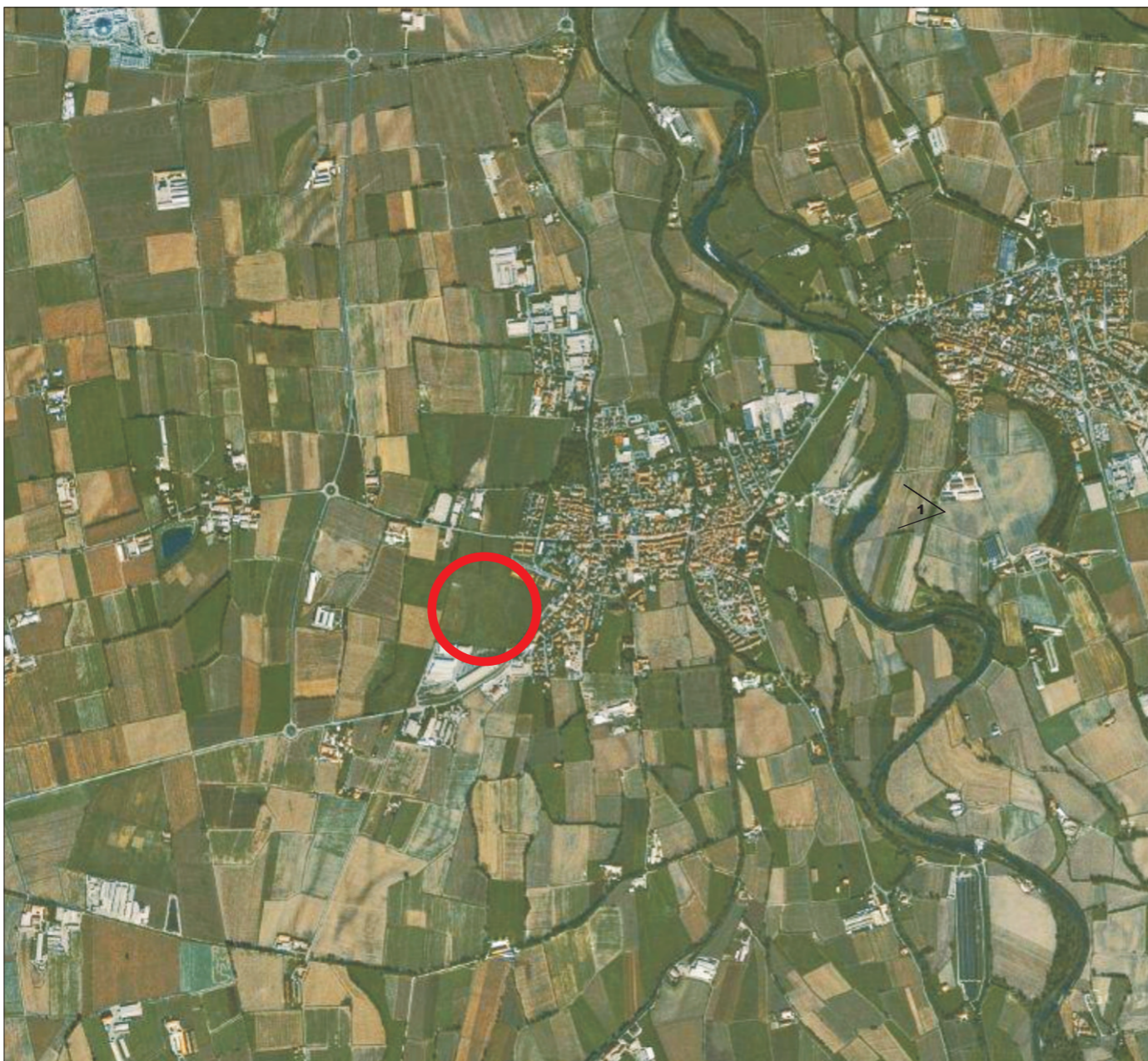
Interferenze

Vincoli amministrativi	Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

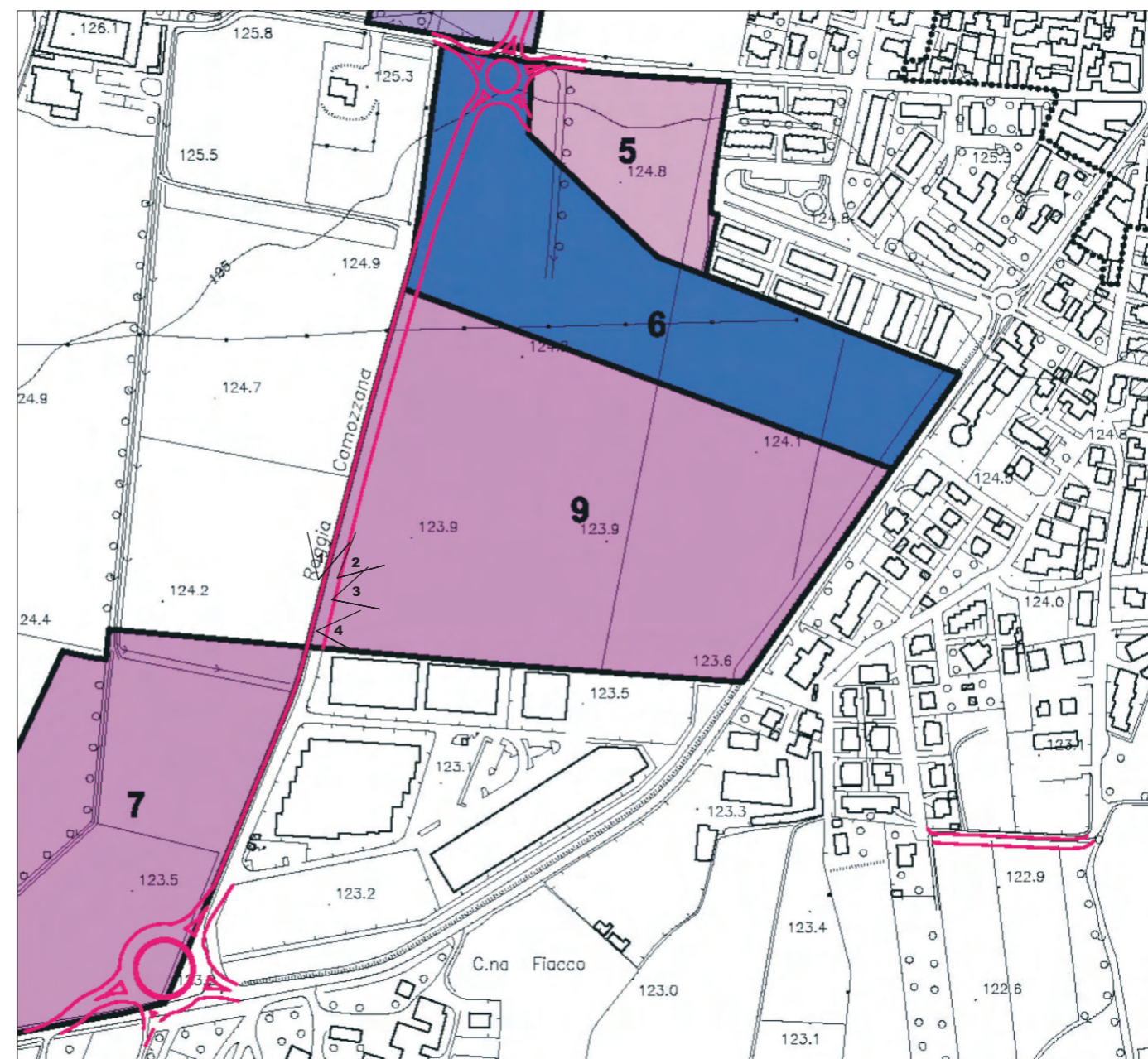
Obiettivo del piano

Ambito destinato all'attività produttiva in continuità al comparto produttivo esistente e in via di ultimazione. L'ambito si attesta lungo le principali arterie viabilistiche esistenti e di progetto che consentono un facile accesso al nuovo polo industriale. L'ambito si configura come offerta edilizia residenziale già prevista dalla strumentazione urbanistica vigente. Si prevede a carico dell'ambito in cooperazione con gli ambiti n.5-6, a scapito di parte dello standard di qualità dovuto, la realizzazione della rotatoria di collegamento con la viabilità esistente (si veda il Piano dei Servizi).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



26.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM [% mc o slp]	SDM [mq slp]	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere		MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	f)	g)	h)	i)										
mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II															
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, ect.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	A	\	120 (***)	30	\	100	30	\	100	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
residenza non riconosciuta negli ambiti di piano			1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
studi professionali		3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
uffici complementari ad altre attività		3c	A	15	100 (***)	\	100	100	\	100	100	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	15	150 (***) SV	\	100	100	\	100	100	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	A	100	1500 (*) SV	\	150	100	\	150	100	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	produttivo extra agricola in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	30	\	\	20	100	\	20	100	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	20	100	\	20	100	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi a cielo aperto	5f	A	30	\	\	20	100	\	20	100	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche e sale ballo	7a	A	100	\	\	150	50	\	150	50	\	25,89	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

A Destinazioni ammesse.
NA Destinazioni non ammesse.
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
SDM Soglia dimensionale massima.
SV Superficie di vendita.
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
(*) Per attività.
(**) Sul lotto.
(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
PP Piano Particolareggiato
PL Piano di Lottizzazione
Competenza per l'adozione dei PA:
Giunta Comunale
X Consiglio Comunale

PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.
d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre obbligatoria, del servizio pubblico di qualità.

a.u. Arredo urbano.
OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
MS Manutenzione straordinaria.
RRC Restauro e risanamento conservativo.
RE Ristrutturazione edilizia.
RU Ristrutturazione urbanistica.
A Ampliamento.
R1 Riconversione.
CDU Cambio di destinazione d'uso con opere interne
NC Nuova costruzione.

f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA. g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA. i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

26.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	75
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiarria	% SF	\
		territoriale	% ST	50
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	12,00

26.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

26.4 Recinzioni, muri di sostegno

Recinzioni (1):		Su strada pubblica	Confini privati
		superficie opaca	1,00 m
	superficie trasparente	1,00 m	-
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m

* solo a distanza > 7.50 dal ciglio strada.

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

26.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

26.6 Altre norme

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti.
5. Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.
6. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

26.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	69.999,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	69.999,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	20.000,00	49.999,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	400.000,00	324.993,50
** €	0,00	0,00	0,00	400.000,00	324.993,50

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	724.993,50 €
totale:	724.993,50 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	10,36 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	25,89 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 25,89 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

26.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (26.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

Subambito: \

Destinazione prevalente: **servizi pubblici o di interesse pubblico**

Estensione: 124.568 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite nord rispetto al tessuto consolidato.

Funzioni al contorno:

N	agricola
S	residenziale
E	agricola
O	produttiva

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	3d - 3f - 3g
4 (con gravi limitazioni)	

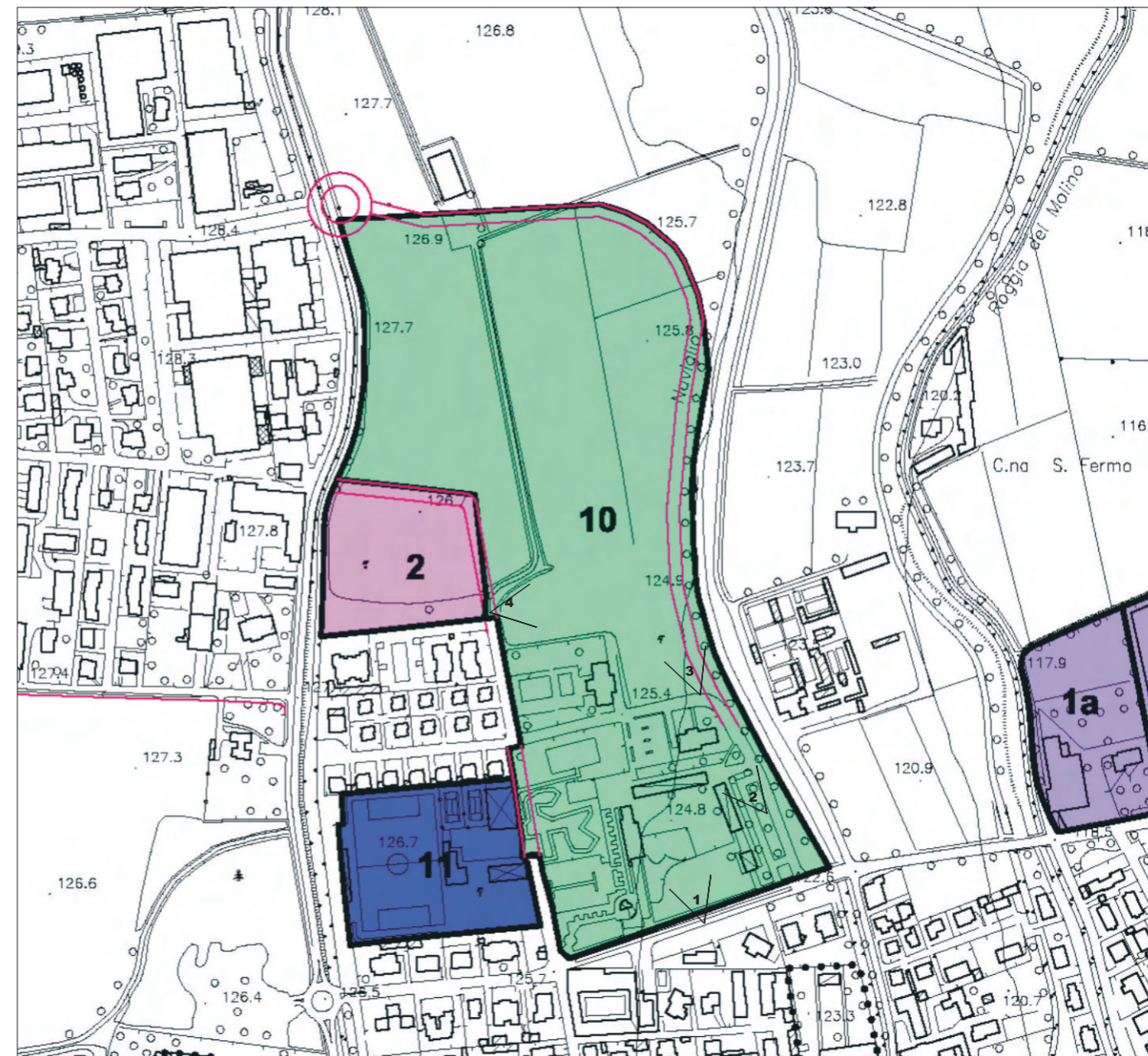
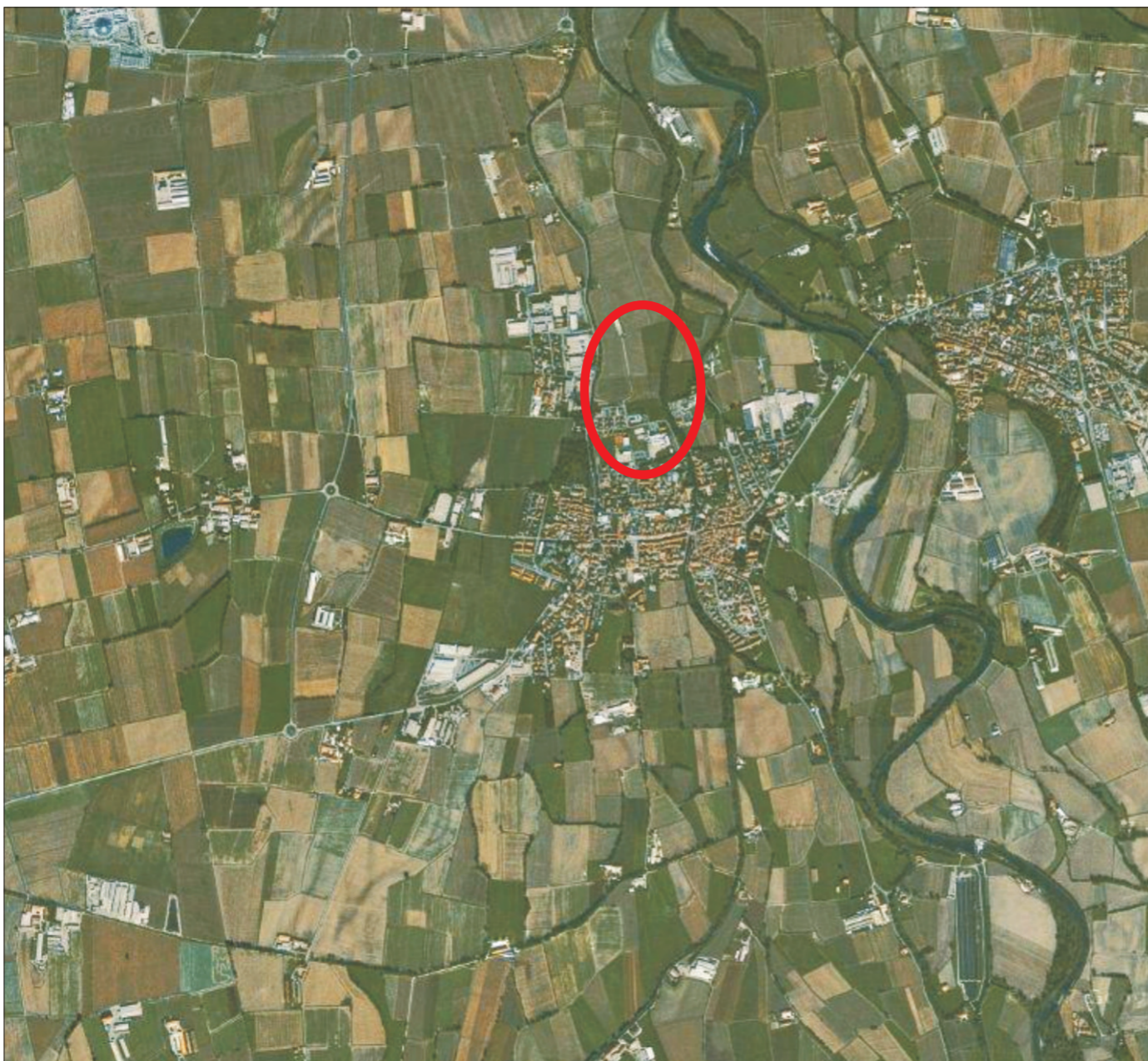
Interferenze

Vincoli amministrativi		rispetto stradale, rispetto cimiteriale.
Vincoli sovraordinati		parco Oglio Nord.
Vincoli idrogeologici		
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

Obiettivo di piano è di realizzare nell'ambito in oggetto il nuovo polo scolastico, sportivo e la nuova casa di riposo necessari alla domanda interna del comune. L'area si inserisce come caposaldo dello spazio pubblico, contribuendo alla continuità tra lo spazio pubblico e privato nel progetto edilizio della nuova Calcio.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito

Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



27.1 Norme particolari

1. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dal PdS del PGT.
2. All'interno dell'ambito di trasformazione dovrà essere progettata una rete ciclo-pedonale unitaria, capace di collagare i nuovi servizi pubblici previsti.
3. L'altezza massima consentita è pari a due piani fuori terra.
4. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

Subambito: \

Destinazione prevalente: **riconversione in residenziale**

Estensione: 17.423 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

LocalizzazioneUbicazione:

Collocato a nord nel tessuto consolidato.

Funzioni al contorno:

N	residenza
S	residenza
E	servizi pubblici
O	residenza

<input type="checkbox"/>	Compreso nel tessuto urbano consolidato
<input type="checkbox"/>	In aderenza al tessuto urbano consolidato
<input type="checkbox"/>	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
<input type="checkbox"/>	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
<input type="checkbox"/>	In aderenza al limite amministrativo a confine con Borgosatollo

Stato dei luoghiMorfologia:

Planeggiante	<input type="checkbox"/>
Acclive	<input type="checkbox"/>
Scoscesa	<input type="checkbox"/>
Gradonata	<input type="checkbox"/>

Conformazione:

Regolare	<input type="checkbox"/>
Irregolare	<input type="checkbox"/>
Compatta	<input type="checkbox"/>
Composta	<input type="checkbox"/>

Uso del suolo:

Urbanizzato	<input type="checkbox"/>	
Incolto	<input type="checkbox"/>	
Prato	<input type="checkbox"/>	
Seminativo	<input type="checkbox"/>	
Colture	<input type="checkbox"/>	
Bosco	<input type="checkbox"/>	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	<input type="checkbox"/>	
2 (bassa)	<input type="checkbox"/>	
3 (media)	<input type="checkbox"/>	
4 (alta)	<input type="checkbox"/>	
5 (molto alta)	<input type="checkbox"/>	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	<input type="checkbox"/>	
2 (con modeste limitazioni)	<input type="checkbox"/>	2
3 (con consistenti limitazioni)	<input type="checkbox"/>	3c-3d
4 (con gravi limitazioni)	<input type="checkbox"/>	

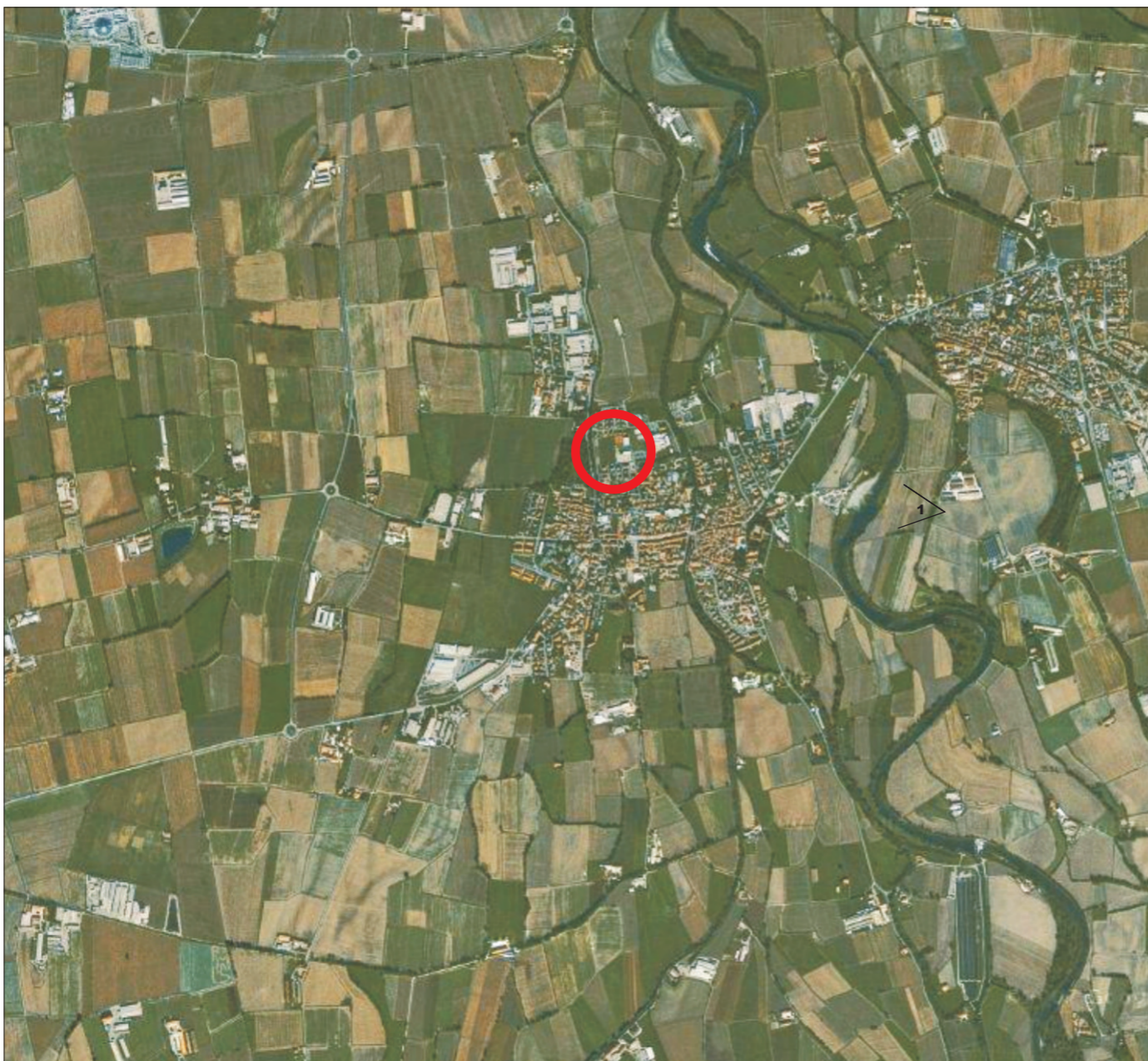
Interferenze

Vincoli amministrativi	<input type="checkbox"/>	rispetto stradale
Vincoli sovraordinati	<input type="checkbox"/>	
Vincoli idrogeologici	<input type="checkbox"/>	
RIM	<input type="checkbox"/>	
Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>	
Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>	

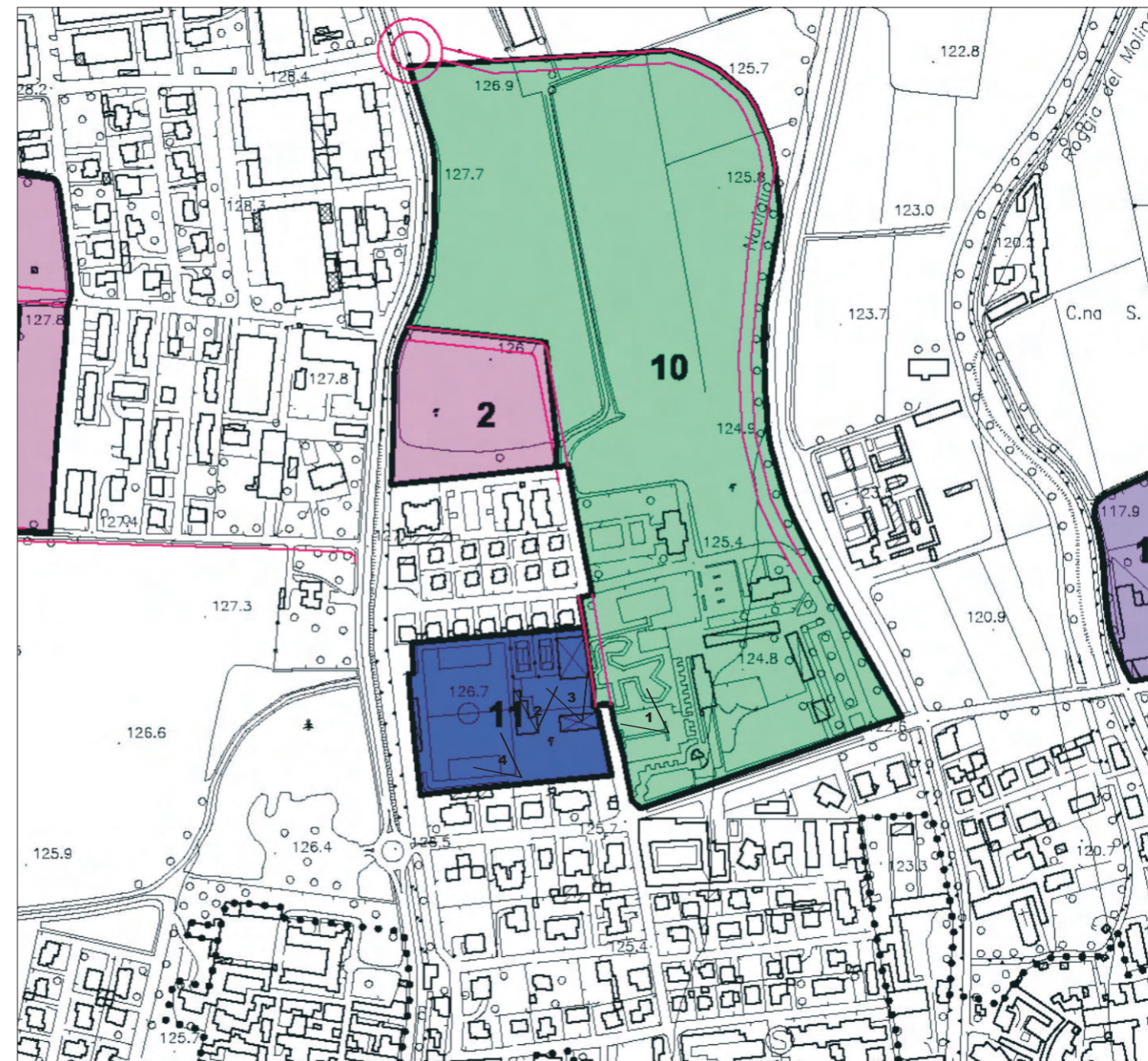
Obiettivo del piano

E' un ambito interessato dalla presenza del centro sportivo composto da campi da calcio e palestre. Considerata l'intenzione dell'amministrazione di riprogettare e ricollocare in altra zona del territorio il centro sportivo, l'ambito in oggetto viene sottoposto a riconversione a destinazione residenziale in continuità con l'intorno urbano.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



28.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento												
			Ammissibilità	QM [% mc o slp]	SDM [mq slp]	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC		
						a)	b)	c)	b)	d)		e)		f)	g)	h)	i)												
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp					% d)	a.u.		OOUU I	OOUU II							
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	87,50	100	A	A	NA	PdCc	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	A	20	\	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	PdCc	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	20	150(*) SV	\	100	100	\	100	100	\	87,50	100	A	A	NA	PdCc	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	A	20	\	\	150	100	\	150	100	\	87,50	100	A	A	NA	PdCc	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricola in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (*)	\	150	100	\	150	100	\	87,50	100	A	A	NA	PdCc	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheeggi privati	7b	A	50	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PdCc	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR

Nota:	dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.	Pianificazione Attuativa:	PR Piano di Recupero	Competenza per l'adozione dei PA:	Nota:	l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
A	Destinazioni ammesse.		PP Piano Particolareggiato	Giunta Comunale	PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
NA	Destinazioni non ammesse.		PL Piano di Lottizzazione	x Consiglio Comunale	MS	Manutenzione straordinaria.
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.	PdCc			RRC	Restauro e risanamento conservativo.
SDM	Soglia dimensionale massima.	b)			RE	Ristrutturazione edilizia.
SV	Superficie di vendita.	d)			RU	Ristrutturazione urbanistica.
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.	e)			A	Ampliamento.
(*)	Per attività.	a.u.			R1	Riconversione.
(**)	Sul lotto.	OOUU I			CDU	Cambio di destinazione d'uso con opere interne.
(***)	Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).	OOUU II			NC	Nuova costruzione.
(****)	Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).				f)	Art. 3, c. 6, l. a), NTA.
					g)	Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
					h)	Art. 3, c. 8, l. a), NTA.
					i)	Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

28.2 Indici

		Tipologie *: a) b)			
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	1,00	1,00	
	Volume predefinito	mc	\	\	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	\	
	Copertura predefinita	mq	\	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	\	
	Slp	%	\	\	
	SC	%	\	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**	7,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata.
- ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

P Valore preesistente alla data d'adozione delle presenti norme.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

28.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (1)	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

- I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

28.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m	1,70 m
	superficie trasparente	1,20 m	1,20 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

28.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

28.6 Altre norme

1. E' obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.
2. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

28.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	5.807,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	5.807,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	5.807,67	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	203.268,45	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	203.268,45	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	203.268,45 €
totale:	203.268,45 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	35,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	87,50 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 87,50 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

28.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (28.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

Subambito: \\
 Destinazione prevalente: **logistico-produttiva**

Estensione: 345.000 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato in posizione nord - ovest del Comune.

Funzioni al contorno:

N	Aree agricole
S	Aree agricole
E	Viabilità
O	Aree agricole

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi		Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati		Rispetto osservatorio astronomico di Covo
Vincoli idrogeologici		
RIM		
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

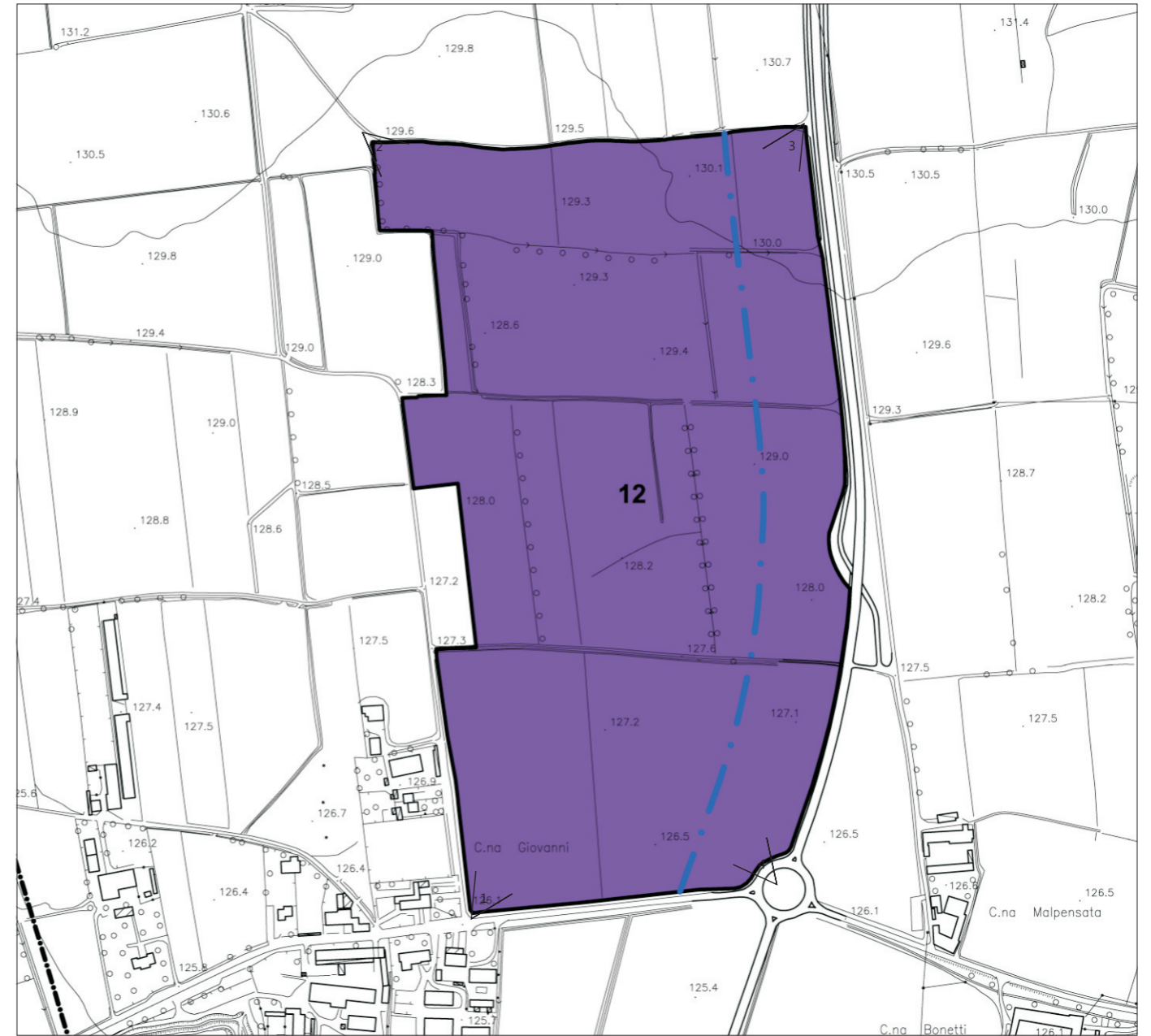
Obiettivo del piano

L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione logistica-produttiva. Nello specifico l'area si configura come nuova offerta per stoccaggio merce e logistica in genere. La vocazione dell'area in oggetto è determinata dalla presenza di un sistema infrastrutturale di interesse sovralocale. L'ambito si colloca in prossimità del corridoio infrastrutturale di previsione Bre.be.mi – T.A.V.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 12: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione indicativa su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione" e individuazione dei punti di ripresa fotografica



29.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale										Modalità d'intervento											
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	f)	g)	h)	i)											
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, ect.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	A	\	120 (***)	30	\	100	30	\	100	\	21,04	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
studi professionali		3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
uffici complementari ad altre attività		3c	A	15	100 (***)	\	100	100	\	100	100	\	21,04	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	15	150 (****) SV	\	100	100	\	100	100	\	21,04	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	A	100	1500 (*) SV	\	150	100	\	150	100	\	21,04	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Produttivo	produttivo extra agricola in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
artigianato di servizio		5b	A	30	\	\	20	100	\	20	100	\	21,04	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
attività non riconosciuta negli ambiti di piano		5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
artigianato e industria		5d	A	100	\	\	20	100	\	20	100	\	21,04	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
attività estrattiva		5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
depositi a cielo aperto		5f	A	30	\	\	20	100	\	20	100	\	21,04	100	A	A	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

A Destinazioni ammesse.
 NA Destinazioni non ammesse.
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
 SDM Soglia dimensionale massima.
 SV Superficie di vendita.
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
 (*) Per attività.
 (**) Sul lotto.
 (***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
 (****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

Planificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
 PP Piano Particolareggiato
 PL Piano di Lottizzazione
 PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).
 b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.
 d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
 e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre obbligatoria, del servizio pubblico di qualità.
 a.u. Arredo urbano.
 OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
 OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Competenza per l'adozione dei PA:
 Giunta Comunale
 x Consiglio Comunale

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
 PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
 MS Manutenzione straordinaria.
 RRC Restauro e risanamento conservativo.
 RE Ristrutturazione edilizia.
 RU Ristrutturazione urbanistica.
 A Ampliamento.
 R1 Riconversione.
 CDU Cambio di destinazione d'uso con opere inetrne.
 NC Nuova costruzione.
 f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA. g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
 h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA. i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

29.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	141.00,00
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	25
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima sottotrave		m	12,00 (*)

* Parte della superficie coperta, non superiore a 5.000,00 mq SC, potrà avere altezza massima di 30,00 m.

29.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Secondo codice della strada	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Secondo codice della strada

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

29.4 Recinzioni, muri di sostegno

Recinzioni (1):	Su strada pubblica		Confini privati
	superficie opaca	1,00 m	>= 1,00 m =< 2,00*
	superficie trasparente	1,00 m	-
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,70 m	1,70 m

* solo a distanza > 7.50 dal ciglio strada.

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. I nuovi muri di sostegno non possono essere più alti della quota del terreno che devono contenere, tuttavia possono dotarsi di recinzione avente le caratteristiche previste per l'ambito in oggetto. Qualora il muro di sostegno esistente sia più alto del terreno si prevede che l'eventuale recinzione soprastante non possa superare l'altezza massima di 1,70 mt misurata dalla quota del terreno.
3. Nel rispetto delle altezze massime previste, in caso di recinzione lungo uno stesso lato sulla stessa proprietà, è possibile uniformarsi alle caratteristiche del tratto esistente, ma solo nel caso in cui la maggiore altezza della porzione trasparente vada a vantaggio della minore altezza della porzione cieca.

29.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

29.6 Altre norme

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e utilizzate a scopi di irrigazione di aree verdi.
2. Per le acque meteoriche di dilavamento dovranno essere rispettate le norme tecniche di attuazione del Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) e dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006.
3. La realizzazione delle nuove attività logistico-produttive dovrà prevedere il collegamento alla fognatura esistente a carico dei privati operatori.
4. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
5. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti.
6. Nel caso di nuove costruzioni è necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.
7. La realizzazione delle nuove attività logistico-produttive dovranno **dovrà** prevedere opere di mitigazione in loco tese al miglioramento dell'integrazione del progetto nel paesaggio, **al miglioramento della** biodiversità a livello locale e **la al miglioramento della** permeabilità ecologica dell'area.
8. **La realizzazione delle nuove attività logistico-produttive dovrà prevedere:**
 - **la realizzazione di una fascia profonda almeno 20 m, costituita da piante autoctone ad alto fusto, sui lati sud ed ovest dell'ambito;**
 - **l'inserimento di una fascia arborea/arbustiva sul lato nord dell'ambito.**
- 9.8 A compensazione del consumo di suolo indotto dall'intervento si dovranno finanziare interventi volti alla valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica all'interno del territorio comunale; **tali interventi dovranno essere esclusivamente di tipo naturalistico-ambientale. Le opere di compensazione saranno selezionate:**
 - **tra interventi già previsti all'interno del territorio comunale, quali la sistemazione dei parchi urbani;**
 - **all'interno del Parco Oglio Nord previa la concertazione con l'Ente Gestore per la definizione ed individuazione degli interventi.** Tale impegno sarà da declinarsi per contenuti e modalità attuative all'interno della convenzione urbanistica.
- 10.9 Gli sbancamenti e i livellamenti di quota per ridurre la percezione dei volumi fuori terra possono essere eseguiti solo dopo una attenta valutazione delle caratteristiche idrogeologiche dei siti.
11. **In fase di Pianificazione Attuativa la quota 0,00 m del piano naturale di campagna, di cui al precedente articolo 10.1 comma 2, viene definita nella quota media tra la quota a sud e quota a nord del tratto della nuova strada SP98 "Calciana" antistante l'ambito di trasformazione.**
- 12.10 Dovranno essere adottate misure volte a diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti.
13. **La realizzazione delle nuove attività logistico-produttive dovrà prevedere una fascia con finalità di protezione e conservazione (Art. 65.b NdA PTCP) così come individuata negli elaborati cartografici di piano.**
- 14.11 Le prescrizioni riportate potranno subire modifiche ed integrazioni per effetto delle risultanze del procedimento di VIA senza che ciò comporti variante alla presente previsione.

29.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

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

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

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

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

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	141.000,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	141.000,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	20.000,00	121.000,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

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

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. prod. ≤ 20.000 mq slp		5. prod. > 20.000 mq slp	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	35,00	24,50	0,00	0,00	35,00	24,50	20,00	14,00	6,50	4,55

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. prod. ≤ 20.000 mq slp	5. prod. > 20.000 mq slp
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	400.000,00	786.500,00
** €	0,00	0,00	0,00	400.000,00	786.500,00

Note

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

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

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):	
subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	1.186.500,00 €
totale:	1.186.500,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	40,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	8,41 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	21,04 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 29.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 29.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 29.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 21,04 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 40,00 €/mq

29.8 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (29.1, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.