

comune di niardo

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano prorogato con D.C.C. n.14 del 29.05.2018

documento di piano
norme tecniche di attuazione

dp b

settembre 2021

variante n.1/2019 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n°..... del
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n°..... del

pianificazione e coordinamento
arch. claudio nodari



rapporto preliminare e screening di incidenza ambientale
dott. for. marco sangalli

aggiornamenti

.....
.....
.....

**il responsabile
del procedimento**
geom. fabio bondioni

il sindaco
ing. carlo sacristani

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

collaborazione

VARIANTE n.1/2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

(Aggiornate con Rettifiche 12.2015)

Legenda

Parte eliminata dalla Variante 1/2019 a,b,c,d,e

Parte integrata dalla Variante 1/2019 a,b,c,d,e

INDICE

Elenco delle definizioni urbanistico – edilizie.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

Art. 1	Contenuto, finalità ed applicazione del Documento di Piano.....	pag.
Art. 2	Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe	pag.
Art. 3	Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi.....	pag.
Art. 4	Perequazione – compensazione - incentivazione	pag.
Art. 5	Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.....	pag.

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 6	Destinazioni d'uso	pag. 1
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	pag. 5
Art. 8	Descrizione degli indici urbanistici.....	pag.
Art. 9	Parametri edilizi	pag.
Art. 10	Applicazione degli indici urbanistici	pag.
Art. 11	Strumenti di attuazione del PGT.....	pag.
Art. 12	Ambiti di trasformazione.....	pag.
Art. 13	Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione	pag.
Art. 14	Direttive ed indirizzi per gli Ambiti di Trasformazione	pag.

CAPO III

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 15	Ambiti residenziali e commerciali.....	pag.
---------	--	------

Art. 16	Ambiti di trasformazione residenziali	pag. 8
Art. 17	Ambiti commerciali	pag.
Art. 18	Ambiti di trasformazione commerciali.....	pag. 9
Art. 19	Ambiti produttivi.....	pag.
Art. 20	Ambiti di trasformazione produttivi	pag. 11

TITOLO II

PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE

CAPO I

PIANO DEI SERVIZI

Art. 21	Il piano dei servizi	pag.
Art. 22	Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici	pag.
Art. 23	Prescrizioni per il piano dei servizi.....	pag.
Art. 24	Direttive e indirizzi per il piano dei servizi	pag.

CAPO II

PIANO DELLE REGOLE

Art. 25	Il piano delle regole	pag.
Art. 26	Prescrizioni per il piano delle regole.....	pag.
Art. 27	Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole	pag.

CAPO III

PIANI E STUDI DI SETTORE

Art. 28	Piani e Studi di settore	pag.
---------	--------------------------------	------

ELENCO DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
Adt	Ambito di trasformazione
Arc	Ambito residenziale convenzionato
Apc	Ambito produttivo convenzionato
Atac	Ambito di trasformazione turistico alberghiero soggetto a convenzionamento
PIIru	Ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a Programma integrato di intervento
PII	Programma integrato di intervento
Par	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a Piano attuativo
Pap	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a Piano attuativo
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata
IUP	Intervento urbanistico preventivo
IED	Intervento edilizio diretto
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1)
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Sm	Superficie minima di intervento
Q	Rapporto massimo di copertura
It	Indice fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
V1	Area per verde primario
P1	Area per parcheggio primario
U1	Area per urbanizzazione primaria
U2	Area per urbanizzazione secondaria
PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo
Slp	Superficie lorda di pavimento
SC	Superficie coperta
H	Altezza del fabbricato
V	Volume
Dc	Distanza dai confini
Df	Distanza tra i fabbricati
Ds	Distanza dalle strade

PARTE I – DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO II - DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 6 Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende l'insieme delle funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale. Ai sensi dell'art.51 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo diverse specificazioni di PGT.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso originariamente indicata è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed alla verifica di eventuali cessioni integrative.

Ogni modifica della destinazione d'uso di fabbricati e suoli dovrà essere conforme a quanto prescritto dal CAPO VI, TITOLO I, PARTE II della L.R. 12/2005 agli artt. 51-52-53-54 ed in particolare:

- i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al rilascio di specifico titolo abilitativo a cui sono sottoposte le opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché conformi alla normativa urbanistica comunale e alla normativa igienico sanitaria, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Le presenti norme identificano per le singole zone omogenee le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito riportato:

1. RESIDENZA

- a) **Destinazioni principali:** attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori), **uffici pubblici e privati, attività professionali.**

Le seguenti destinazioni compatibili/complementari possono coesistere con le destinazioni principali fino ad un massimo del 30% della Slp insediabile in base ai parametri di zona.

Destinazioni compatibili: commercio al minuto, medie strutture di vendita fino a max mq 400,00, **uffici pubblici e privati, attività professionali nonché** attività artigianali di servizio che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione, attrezzature per servizi pubblici, stazioni di servizio e di riparazione per

autoveicoli purché sia garantita una superficie a parcheggio privato pari ad almeno due volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Tutte le destinazioni compatibili con la residenza sono ammesse nella quota massima pari al 30% della porzione residenziale del fabbricato in cui sono insediate.

Sono in ogni caso esclusi: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumore o odore molesto, ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti, distributori di carburante ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale della zona con particolare riferimento ad ogni altra attività definita insalubre di prima classe e di seconda classe ai sensi del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) e successive modifiche ed integrazioni ad eccezione delle seguenti attività: calderai, candeggio, cantine industriali, decaffeinizzazione, falegnamerie, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, tipografie senza rotative. Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

2. COMMERCIO

- a) **Destinazioni principali.** Attività commerciali: strutture di vicinato, medie strutture di vendita fino ad un massimo di mq 400,00 (mq 800 negli ambiti produttivo). Non sono ammesse grandi strutture di vendita ad eccezione di quanto già esistente.

Destinazioni compatibili: attività di tipo amministrativo, creditizio ed assicurativo, laboratori di ricerca ed assistenza tecnica, attività culturali, professionali, di spettacolo, ricettive e di ristoro (alberghi, motel, hotel), artigianato connesso all'attività commerciale. Edifici per l'esposizione, magazzini, depositi, residenza per il titolare o per il custode (nei limiti definiti dalle norme specifiche di zona), attrezzature per servizi pubblici, ed autorimesse e parcheggi pubblici e/o privati.

Specifiche in merito alle attività commerciali

L'insediamento sul territorio comunale di attività commerciali è regolato, oltre che dalle presenti norme, dalla D.G.R. n.8/5054 del 4 luglio 2007, dalla D.G.R. 6495/2008, del D.Lgs. 114/1998 aggiornata dal D.Lgs 59/2010, dalla L.R. n.6/2010, dal D.Lgs 59/2010 nonché dagli "Indirizzi e criteri urbanistici per la pianificazione degli enti locali in materia commerciale" quali "Atti di indirizzo e coordinamento tecnico della L.R.12/2005 e s.m.i.

La definizione e la classificazione degli esercizi commerciali è determinata dall'art.4 dal D.Lgs. n.114/1998 nonché dalla DGR 8/5054 ai punti 2-4. In base a tali classificazioni gli esercizi commerciali si suddividono in:

Esercizi di vicinato superficie di vendita SV non superiore a mq 150,00

Medie strutture di vendita superficie di vendita mq 150,00<SV>mq.1.500,00

Grandi strutture di vendita superficie di vendita SV>mq 1.500,00

Centro commerciale media/grande struttura di vendita in cui più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita è data dalla sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi presenti.

Si richiama inoltre quanto specificato al punto 4.2 della D.G.R. n.8/5054 in merito a medie/grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi e scaffalature. Non costituisce SV quella destinata a magazzini,

depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi nonché le aree comuni a disposizione dei consumatori.

Ai sensi del punto 2 comma 5 della D.G.R. n.8/5054 la SV di merci ingombranti (mobili, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, legnami, materiali edili e similari) è calcolata in misura di 1/8 della Slp.

Le tipologie di vendita ammesse sul territorio comunale sono:

- nelle zone urbanizzate/da urbanizzare residenziali: esercizi di vicinato;
- nelle zone da urbanizzare residenziali: medie strutture di vendita fino ad un max di mq 400,00;
- nelle zone urbanizzate/da urbanizzare produttive: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un max di mq 800,00;

Nei locali in cui alla data di adozione del presente Piano siano già autorizzate o in esercizio medie e grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 400,00 (mq 800 per gli ambiti produttivi), è ammessa la prosecuzione della stessa anche con variazione del settore merceologico.

Ai sensi del punto 3.2 comma 2 della D.G.R. n.8/5054 qualora nelle singole zone urbanistiche del territorio comunale venga specificata l'ammissibilità di generica destinazione terziaria-commerciale, è ammessa esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

La realizzazione di medie strutture di vendita ed eventuali trasformazioni di categoria merceologica a carico delle strutture di vendita esistenti (medie e grandi), deve essere sottoposta a specifico Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale riguardante:

- prescrizioni circa materiali, elementi costruttivi, tecnologie per efficienza energetica, riduzione inquinamento, risparmio risorse naturali;
- dimostrazione della non compromissione di ambiti tutelati e storici, artistici, culturali, ambientali ed ecologici da salvaguardare;
- verifica della qualità progettuale elevata nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici del contesto per garantire un ottimale inserimento ambientale;
- definizione di norme per corretta localizzazione della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne; l'organizzazione degli spazi aperti, il trattamento delle superfici a verde, la scelta delle essenze, gli accessi stradali e le aree a parcheggio;
- verifica di eventuali cessioni integrative in particolare per gli spazi di sosta e parcheggio;
- esclusione di soluzioni che prevedano solo parcheggi a raso: sono preferibili posti auto all'interno del complesso architettonico (autosilo, utilizzo di coperture e piani interrati);
- valutazione di problematiche legate ad inquinamento acustico, atmosferico e gestione rifiuti.

Quando all'interno di un AdT soggetto a PA o a convenzionamento sia previsto l'insediamento di strutture di vendita di superficie superiore a mq 150,00 (esercizi di vicinato) l'approvazione dell'AdT deve essere subordinata al rilascio dell'autorizzazione commerciale di tipo amministrativo che deve verificare a livello urbanistico esclusivamente la compatibilità della destinazione d'uso all'interno dell'ambito nonché eventuali limiti dimensionali.

La dotazione minima di servizi pubblici per i nuovi insediamenti commerciali è definita

dall'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art.134 del P.T.C.P per le aree destinate a Parcheggio pubblico nelle medie strutture di vendita non è ammessa la monetizzazione.

All'interno del nucleo di antica formazione è ammessa la monetizzazione dei servizi pubblici sopra richiamati esclusivamente per le attività commerciali: in caso di insediamento di esercizi pubblici gli stessi devono essere dotati delle aree a parcheggio sopra definite.

Sono vietati gli esercizi alimentari all'interno delle zone produttive.

3. ATTIVITA' PRODUTTIVE

- b) **Destinazioni principali.** Attività di tipo primario: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola e floro-vivaistica, allevamento di animali.

Destinazioni compatibili: residenza destinata al conduttore del fondo ed al personale addetto e attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, attività agrituristica ai sensi della L.R. 05.12.2008 n.31 e s.m.i., autorimesse e parcheggi pubblici e/o privati.

Non sono ammesse medie e grandi strutture di vendita.

- c) **Destinazioni principali.** Attività di tipo secondario: attività e attrezzature industriali, artigianali, produttive e di stoccaggio, rivendita di materiali edili e macchinari ed autoveicoli.

Destinazioni compatibili: laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione e l'esposizione degli articoli derivanti dall'attività produttiva insediata (nei limiti definiti dalle specifiche norme di zona), autolavaggio, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale quali spazi ricreativi, di incontro, ristorazione e divertimento, mense aziendali ecc., attività amministrative, direzionali e commerciali, autorimesse e parcheggi pubblici e/o privati, residenza per il titolare o per il custode (sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali).

Non sono ammesse grandi strutture di vendita. L'insediamento di attività insalubri di 1[^] e 2[^] classe è ammesso nel rispetto delle Leggi sanitarie vigenti ed in particolare di quanto previsto agli artt. 216-217 del T.U.LL.SS. del 1934 e successivi aggiornamenti.

ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- a) **Destinazioni principali.** Attività didattiche, culturali, ricreative, di ristoro, realizzazione di percorsi, parcheggi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport e per attrezzature di interesse collettivo, attività per la valorizzazione e la fruibilità dell'ambiente naturale.

Destinazioni compatibili: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate. Non sono ammesse medie e grandi strutture di vendita.

- b) **Destinazioni principali.** Attività di servizio

1. *Attività relative alla viabilità:* strade, nodi stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, fasce destinate a marciapiedi e piste ciclabili.

Destinazioni compatibili: stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante (in seguito a convenzione), arredo urbano, verde, piazzole per fermata mezzi pubblici.

2. *Attività relative alla sosta dei veicoli:* parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Destinazioni compatibili: verde, arredo urbano, autorimesse, servizi per la sosta di

- camper.
3. *Attività legate al verde pubblico*: verde pubblico e di uso pubblico.
Destinazioni compatibili: attrezzature per il gioco dei bambini, arredo urbano, chioschi, ritrovi, ristoranti solo a carattere precario, temporaneo e legate ad eventi eccezionali.
 4. *Attività sportive: attività connesse al tempo libero, ricreative, culturali*.
Destinazioni compatibili: attività connesse allo sport, attrezzature sportive, servizi connessi all'attività sportiva, ricezione e ristoro.
 5. *Attività per attrezzature comuni*: attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.
Destinazioni compatibili: residenza per il custode, ricezione e ristoro, uffici, spettacolo, attività assistenziali, attività amministrative, collegi, chioschi a carattere precario.
 6. *Attività per attrezzature tecnico distributive*: attività espositive, mercati, macelli, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, distributori e depositi di combustibili.
Destinazioni compatibili: residenza per il custode, del proprietario o del conduttore, ristoro, uffici, mense.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

Ai sensi dell'art.27 della L.R. n.12/2005 dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi edilizi sono definiti come di seguito riportato:

a) *"interventi di manutenzione ordinaria"*, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) *"interventi di manutenzione straordinaria"*, 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

c) *"interventi di restauro e di risanamento conservativo"*, gli interventi edilizi rivolti a conservare 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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; (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)

d) *"interventi di ristrutturazione edilizia"*, 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) 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 alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; (punto sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) 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 consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", 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.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004)

- a) **“interventi di manutenzione ordinaria”**: gli 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;
- b) **“interventi di manutenzione straordinaria”**: 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;
- c) **“interventi di restauro e di risanamento conservativo”**: 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. Ai sensi dell'art.27 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.i.m. si riporta integralmente la definizione di “Restauro” di cui all'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004: “Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
- d) **“interventi di ristrutturazione edilizia”**: 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ai sensi dell'art.22 della L.R. n.7/2010 si precisa che la ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma.
- e) **“interventi di nuova costruzione”**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
1. 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 numero 6;
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione
 5. 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;
6. 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 % del volume dell'edificio principale;
7. 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 consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) **“interventi di ristrutturazione urbanistica:** 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.

Le definizioni di cui sopra prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze per il rilascio di Titolo abilitativo già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni sopra riportate.

CAPO III - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 16 *Ambiti di trasformazione residenziali*

Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento comprendono gli ambiti residenziali di espansione o di recupero classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal PGT finalizzato alla suddivisione delle aree in lotti, alla specificazione delle aree per la viabilità interna, di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali e alla definizione planivolumetrica degli edifici,

La destinazione d'uso di tali ambiti, se a mix funzionale, è specificata all'interno delle singole schede degli Ambiti di trasformazione: eventuali definizioni percentuali di destinazioni d'uso all'interno dei singoli ambiti sono da considerarsi prescrittive.

In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici:

It max definito all'interno delle singole Schede degli Ambiti di Trasformazione e comunque non superiore a	0,33 mq/mq
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H max	8,50 m
V1	10,0 mq/150 mc
P1	15,0 mq/150 mc

Le quantità di V1-P1 devono comunque essere verificate in base alle destinazioni d'uso individuate, ai sensi dell'art.7 delle NTA del PdS.

Le Schede degli ambiti di Trasformazione individuano aree per V1 e P1 anche eccedenti le quantità sopra riportate: è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la monetizzazione parziale nel rispetto della quota complessiva minima di mq 18,00/abitante (P1=15,00 mq/ab+V1=3,00 mq/ab), come definito dall'art.7 delle NTA del PdS. La richiesta di monetizzazione non comporta variante al DdP ed al PdS (fatte salve eventuali prescrizioni contenute nella scheda stessa).

Ds min.....	5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc	5,00 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza
Df.....	10,0 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza
Percentuale del lotto a verde	35%

Sono da preferirsi tipologie insediative del tipo unifamiliare e bifamiliare.

Qualora in sede di strumento urbanistico attuativo fossero proposte diverse tipologie edificatorie pur nel rispetto degli altri parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica e planivolumetrico dettagliato, a questo dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione.

Nel caso in cui all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione si trovino edifici, di cui si intenda mantenere la posizione, consistenza e destinazione d'uso, in quanto compatibile con le norme di zona, è data facoltà di stralciare dal Piano di Lottizzazione i terreni di pertinenza e gli stessi edifici.

Gli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Convenzionamento comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati o parzialmente edificati classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Titolo abilitativo previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il Piano si attua secondo gli indici seguenti:

If	0,30 mq/mq
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H	8,50 m
Ds min.....	5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc	5,00 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Df	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Percentuale del lotto a verde	30%
P1	come da PdS art.7
V1	come da PdS art.7

Si precisa che le quote da cedere V1-P1 devono essere calcolate rispetto al volume potenziale edificabile sul lotto oggetto di convenzionamento.

Art. 18 Ambiti di trasformazione commerciali

Gli ambiti di trasformazione commerciale soggetti a Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento comprendono gli ambiti commerciali di nuova espansione o di recupero, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di

quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max	50%
H max	10,00 m
V1 min	come da PdS art.7
P1 min	come da PdS art.7
Parcheggi privati	5% Sf
Percentuale del lotto a verde drenante (di cui 5% con alberature di mitigazione) min	15% Sf
Ds min	10,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Df.....	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

Gli ambiti di trasformazione commerciale soggetti a Convenzionamento comprendono gli ambiti commerciali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Titolo abilitativo previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Q	50%
H	10,00 m
V1 min	come da PdS art.7
P1 min	come da PdS art.7
Percentuale del lotto a verde drenante (di cui 5% con alberature di mitigazione) min	15% Sf
Ds min.....	6,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/per diverse tipologie di strade
Df	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Si precisa che le quote da cedere V1-P1 devono essere calcolate rispetto al volume

potenziale edificabile sul lotto oggetto di convenzionamento.

Art. 20 Ambiti di trasformazione produttivi

Gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a **Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti industriali, artigianali di nuova espansione o di recupero, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max	60%
H max	12,50 m
V1	come da NTA del PdS art.7 e comunque non inferiore a 0,05 mq/mq Sf
P1	come da NTA del PdS art.7 e comunque non inferiore a 0,05 mq/mq Sf

Le quantità di V1-P1 devono comunque essere verificate in base alle destinazioni d'uso individuate, ai sensi delle NTA del PdS.

Parcheeggi privati	5% Sf
Percentuale del lotto a verde drenante min.....	15% Sf
Ds min	10,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Df	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

Gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a Convenzionamento comprendono gli ambiti artigianali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Titolo abilitativo previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

Q	60%
H	10,00 m
V1	come da NTA PdS art.7 e comunque non inferiore a 0,05 mq/mq Sf
P1	come da NTA del PdS art.7 e comunque inferiore a 0,05 mq/mq Sf

Le quantità di V1-P1 devono comunque essere verificate in base alle destinazioni d'uso individuate, ai sensi delle NTA del PdS.

Verde drenante piantumato min.....	15% Sf
Ds min.....	6,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/per diverse tipologie di strade
Df	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Si precisa che le quote da cedere V1-P1 devono essere calcolate rispetto al volume potenziale edificabile sul lotto oggetto di convenzionamento.

I tecnici estensori

esine, settembre 2021