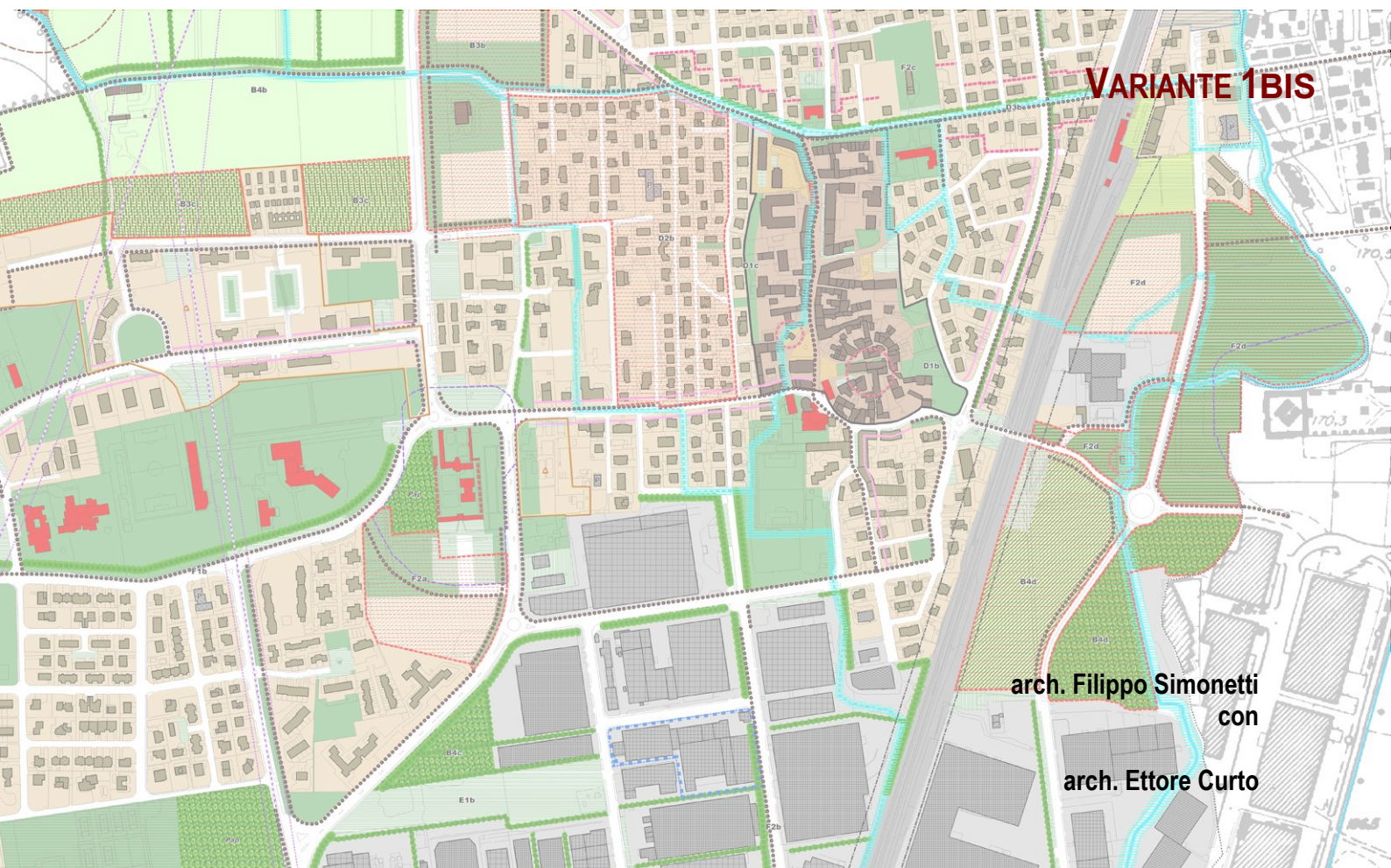




COMUNE DI VERDELLINO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Piano delle Regole



VARIANTE 1BIS

**arch. Filippo Simonetti
con
arch. Ettore Curto**

novembre 2014

COMUNE DI VERDELLINO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DI CUI ALLA LR 12/2005**

**PIANO DELLE REGOLE
COME VARIATO CON LA VARIANTE 1BIS**

DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

ARCHITETTO FILIPPO SIMONETTI,
NOVEMBRE 2014

INDICE

Premessa	4
CAPO I - Disposizioni generali	7
1. Applicazione del Piano delle Regole e suoi rapporti con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi	7
2. Elaborati costitutivi del PdR	7
3. Glossario	8
4. Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano	13
CAPO II - Attuazione del Piano delle Regole	15
5. Modalità di attuazione del Piano	15
6. Misure di salvaguardia	15
7. Esame paesistico dei progetti, applicazione della DGR n° 7/11045	15
8. Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo	15
9. Strumenti Urbanistici Attuativi, ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente PRG	16
10. Cessione delle aree di urbanizzazione	16
11. Realizzazione delle opere di urbanizzazione	17
12. Condizioni e modalità della monetizzazione	17
13. Destinazione d'uso	18
CAPO III - Disciplina di governo del territorio	19
14. Usi del suolo e tipologie edilizie	19
15. L'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"	20
CAPO III / 1.1 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA – TERRITORI URBANIZZATI ...	21
16. Nucleo di antica formazione	21
17. Tessuto urbano da consolidare	22
18. Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera	25
CAPO III / 1.2 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA –TERRITORI AGRICOLO-	
NATURALISTICI	29
19. Territori agricolo-naturalistici	29
20. Prescrizioni tipologiche ed ambientali per gli interventi edilizi nei territori agricolo-naturalistici	32
21. Unità aziendale e Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale	34
22. Verde di protezione e/o rigenerazione	34
CAPO III / 2.1 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- SISTEMA DELLA MOBILITÀ	35
23. Territori destinati alla mobilità	35
24. Caratteristiche delle strade e distanze dai fabbricati secondo il nuovo Codice della Strada	37
25. Distribuzione carburanti e stazioni di servizio	38
26. Sistema veicolare urbano e sistema veicolare locale	39
27. Sistema della mobilità ciclopeditone	39
CAPO III / 2.2 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE	40
28. Obiettivi di governo dell'armatura del sistema ambientale	40
CAPO III / 3 SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE	41
29. Obiettivi di governo del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale - applicazione della DGR n° 7/11045	41
30. Sistema dei percorsi rurali e di interesse paesaggistico	42
31. Modalità d'intervento sugli edifici di interesse storico-architettonico	42
CAPO III / 4 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	43
32. Organizzazione del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico	43
33. Modalità di intervento nelle aree per Dotazioni territoriali	43
CAPO IV - Tutela ambientale	45
CAPO IV / 1 - TUTELA IDROGEOLOGICA E GEOLOGICA	45
34. Tutela geologica del territorio	45
35. Tutela idrogeologica del territorio	45
CAPO IV / 2 - INQUINAMENTO ACUSTICO	48
36. Classificazione acustica	48
37. Tutela dall'inquinamento acustico e zonizzazione acustica del territorio comunale	48
38. Prescrizioni per gli ambiti di rilevante trasformazione	48
39. Prescrizioni per contesti urbani non soggetti a rilevante trasformazione urbanistica	48
40. Cambiamento di destinazione d'uso: vincoli finalizzati alla protezione dall'inquinamento acustico	49
41. Ulteriori prescrizioni da osservare per edifici ed attività in grado di provocare inquinamento acustico	49
42. Ulteriori prescrizioni da osservare in sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi	49
43. Tutela dall'inquinamento acustico per gli interventi disciplinati da asseverazione edilizia	49
44. Relazione di impatto acustico da produrre con la formazione di strumenti urbanistici attuativi	49
45. Previsione di impatto acustico	50
46. Valutazione previsionale del clima acustico per opere soggette a particolari protezioni	50
47. Valutazione di impatto acustico per attività produttive, commerciali, sportive e ricreative	50
48. Attività temporanee	50
CAPO IV / 3 - TUTELA DA ELETTROSMOG	52

49. Finalità e campi di applicazione	52
CAPO IV/ 3.1 - IMPIANTI PER TELEFONIA MOBILE.....	52
50. Installazione di impianti per telefonia mobile.....	52
51. Procedimento per la ricerca delle aree idonee alla installazione di impianti S.R.B.....	53
52. Documentazione a corredo delle richieste di autorizzazione o delle comunicazioni.....	53
53. Aree inidonee.....	54
54. Aree idonee alle installazioni.....	54
55. Disposizioni Specifiche di tutela paesaggistica.....	55
56. Norma transitoria per l'adeguamento degli impianti esistenti.....	55
CAPO IV / 3.2- IMPIANTI FISSI PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA.....	56
57. Installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva.....	56
58. Modalità attuative e di controllo della documentazione.....	56
CAPO IV / 3.3- IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	57
59. Fasce di rispetto dagli elettrodotti.....	57
CAPO IV / 4 - ALTRE DISPOSIZIONI.....	58
60. Illuminazione degli spazi aperti.....	58
61. Depositi temporanei di materiali all'aperto.....	58
62. Area cimiteriale e fasce di rispetto cimiteriale.....	58
63. Contenimento per presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante.....	58
64. Cabine di trasformazione.....	59
Allegato n° 1 - Usi del suolo e dotazioni territoriali.....	60
1. Applicazione delle dotazioni territoriali.....	60
Allegato n° 2 - Disposizioni perequative.....	65
1. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione.....	65
Allegato n° 3 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.).....	68
1. Aspetti generali.....	68
2. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali.....	68
3. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato.....	69
4. Estensione.....	70
5. Elementi di merito.....	70

Premessa

Il presente documento costituisce la parte testuale del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Verdellino. L'applicazione dei suoi dispositivi normativi (dall'art 1 in poi ed i tre allegati) è riferita a quanto rappresentato nella tavola D5 (strategie evolutive del paesaggio locale), R1 (disciplina di governo del territorio), RQ2 e R3 (il nucleo antico ed i manufatti esterni di rilievo) e R2 (classi di sensibilità paesaggistica).

Volutamente la tav D5, riferita a tutto il territorio comunale, è, in questa prima versione del Piano di Governo del Territorio, comune al Documento di Piano. Si è scelto, infatti, stante la novità e complessità del nuovo strumento, di mantenere una stretta integrazione tra documento di Piano e Piano delle Regole. Ciò nella convinzione che la novità dello strumento normativo richieda un periodo di transizione non facile. La consueta gestione del territorio, così come il linguaggio e le abitudini degli operatori, istituzionali e no, ha consolidato negli anni l'abitudine al confronto con un unico strumento di regolazione del territorio, il PRG, e, pertanto, le possibilità della nuova articolazione introdotta dalla Lr 12/05 in tre nuovi strumenti (il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi), abbisognano, plausibilmente, di un tempo non breve per l'acquisizione della possibilità di evoluzione separata dei tre nuovi strumenti. Inoltre la norma regionale è oggetto di un percorso di specificazione da parte del legislatore regionale che ha già prodotto alcuni aggiornamenti importanti del testo base ed è in procinto di produrne ulteriori. In questo contesto di prevedibile relativa variabilità si è dunque scelto di cogliere le notevoli opportunità di innovazione contenute nella norma regionale ma, al contempo, di mantenere il più possibile una stretta integrazione tra Piano delle Regole e Documento di Piano. Viceversa il Piano dei Servizi è uno strumento urbanistico che ha già registrato, dal 2001 in poi, anno della sua introduzione (con la Lr 1/01) una sperimentazione diffusa che consente oggi, di proporlo già come strumento dotato di una sua maggiore autonomia.

Le peculiarità del presente Piano delle Regole, nonostante la sua voluta integrazione con il Documento di Piano, restano comunque evidenti e abbisognano di una breve introduzione.

In primo luogo occorre ricordare che il rilevante cambiamento normativo, dal PRG al PGT, avviene in un momento in cui, tantopiù a Verdellino oggetto di una rilevante crescita nei decenni addietro, sembra essersi compiuto il ciclo di espansione edilizia che ha caratterizzato sia la realizzazione dei nuovi insediamenti attorno al nucleo antico che la formazione dell'abitato di Zingonia. Dopo secoli di equilibrio tra dimensioni del nucleo urbano e patrimonio delle aree agricole, nel giro di pochi decenni la misura del paese è cresciuta di numerose volte, in un processo di espansione in cui alla rapidità delle realizzazioni non è sempre corrisposta la qualità e l'ordine dei nuovi assetti. Questa rilevante trasformazione ha certamente portato sia alla soddisfazione delle nuove esigenze abitative, che alla realizzazione di un importante atto di fondazione, Zingonia, ma in cambio di un considerevole consumo di suolo e di una sostanziale perdita di identità dell'abitato.

Il Piano delle Regole oggi, lasciando al Documento di Piano la trattazione degli ambiti di opportuna trasformazione urbanistica, si deve perciò occupare di disciplinare ciò che, prevedibilmente, non sarà oggetto di grandi trasformazioni ma, semmai, di interventi di manutenzione, ristrutturazione o sostituzione. Il Piano delle Regole si deve dunque occupare della qualificazione di ciò che già c'è. A tal fine la sua attenzione è data soprattutto all'individuazione delle condizioni e delle modalità del mutamento dei luoghi e dei fabbricati. Tutto ciò disponendo, finalmente, grazie alla Lr 12/05 di nuovi e più raffinati strumenti di indirizzo. In particolar modo della perequazione, di maggiori libertà sul concetto di standard, dei nuovi strumenti per il controllo del paesaggio (urbano ed agricolo), di nuove modalità per la gestione degli usi.

NORME SUGLI USI

Già con la Lr 1/01, introducendo il principio che gli usi non esclusi erano da considerarsi sempre ammessi, il legislatore regionale aveva di fatto riconosciuto il forte mutamento e la notevole articolazione avvenuta nel sistema degli usi del territorio, non più strettamente confinabili nella tradizionale divisione tra usi residenziali, commerciali, produttivi e agricoli, cui, per norma, si faceva corrispondere un differente ambito ed un differente carico territoriale.

Le innovazioni prodottesi negli stili di vita e nell'economia lombarda hanno, specialmente negli ultimi anni, portato a modalità di utilizzo del territorio spesso non più strettamente confinabili in ambiti dedicati, attraverso la strumentazione dello *zoning*. Così l'agriturismo è certo un uso agricolo, ma volto ad avvicinare all'agricoltura la popolazione urbana; così la pratica sportiva non è più necessariamente confinabile negli ambiti a ciò dedicati, ma si svolge spesso, si pensi all'equitazione o alla mountain-bike, in ambiti esterni al territorio urbano; così la produzione manifatturiera non è più necessariamente sinonimo di impatto ambientale e di produzione di effetti incompatibili con la residenzialità; così gli usi legati ai *loisir*, ad esempio il *fitness*, si trovano in ambiti di frontiera tra la produzione di servizi, il commercio e la pratica sportiva.

Il Piano delle Regole di Verdellino, al fine di permettere all'amministrazione una gestione più accorta di ciò accade sul territorio comunale, come del resto già il precedente PRG, viene perciò dotato di uno strumento di classificazione degli usi assai articolato, l'allegato 1 (Usi del suolo e dotazioni territoriali), volto, in riferimento ad una classificazione riconosciuta (il codice ISTAT), all'individuazione più precisa degli usi reali in atto. Ciò al fine sia di un più corretto dimensionamento degli standard (dotazioni territoriali nel linguaggio del PGT di Verdellino) per essi necessari, ma soprattutto alla possibilità di perfezionamento delle scelte di Piano. Il poter infatti oggi definire con maggiore precisione di un tempo gli usi ammissibili, è una scelta efficace in quanto si relaziona alle possibilità di facile variazione della norma ammesse per il Piano delle Regole: esso, una volta in vigore, può essere variato con una semplice delibera consiliare, permettendo così alla gestione del Piano il continuo perfezionamento delle sue previsioni in relazione al sempre più veloce mutamento delle dinamiche locali.

STANDARD

Già la lr 1/01, istitutiva del Piano dei Servizi, aveva fortemente innovato il tradizionale approccio al concetto di standard, stabilendo, finalmente, l'importanza di far corrispondere alla previsioni di piano per le attrezzature pubbliche l'effettiva fruibilità delle stesse. Inoltre, in considerazione delle crescenti difficoltà finanziarie delle amministrazioni locali, il legislatore regionale ha inteso promuovere fortemente il concorso degli attori privati, in una logica di sussidiarietà orizzontale, all'erogazione di servizi di interesse pubblico.

Il metro di misura di un piano non è più dunque il mero raggiungimento della misura minima di standard, ma la corretta articolazione delle loro previsioni di fruizione e di sviluppo in raccordo con le possibilità di concorso delle risorse private. In riferimento a ciò muta di molto anche la classificazione stessa degli standard che non è più semplicemente riconducibile nella mera articolazione in parcheggi, attrezzature pubbliche, attrezzature scolastiche e verde pubblico. Pare infatti opportuno, in relazione alle specifiche caratteristiche del territorio, valutare anche altre necessità di dotazioni di interesse pubblico. Per questa ragione il Piano delle Regole di Verdellino, come del resto la stessa lr 12/05, non usa più il termine *standard*, e, mutuando il termine da progetti di legge di rilievo nazionale sul tema, li denomina *dotazioni territoriali*. Le dotazioni territoriali sono dunque più articolate dei tradizionali standard e comprendono, fra l'altro, anche le *dotazioni ambientali* e la *residenzialità sociale*.

Si riconosce per le dotazioni ambientali (es.: sistemi lineari di campo) la loro forte valenza strategica al fine della conservazione e valorizzazione sia del patrimonio ambientale che della qualità paesaggistica del territorio. Il Piano delle Regole di Verdellino, riconoscendo dunque valenza pubblica alle dotazioni ambientali, rende possibile la loro correlazione agli interventi privati di trasformazione del territorio, in primis quelli nel territorio agricolo-naturalistico. Riconoscendo poi valenza pubblica agli interventi nel campo della residenzialità sociale si rende possibile istituire misure urbanistiche di incentivazione della stessa, graduate in relazione alle sue diverse categorie, con particolare attenzione per l'affitto a canone sociale.

PEREQUAZIONE

Le innovazioni maggiori la lr 12/05, probabilmente, le introduce legittimando ed auspicando l'istituto della perequazione. Occorre considerare che l'assenza di consolidati istituti perequativi è stata una delle cause principali della difficoltà di governo del territorio urbano dal dopoguerra ad oggi, sottoponendo le amministrazioni pubbliche, ed i loro piani, sia a forti attese di valorizzazione dei suoli che a rilevanti difficoltà economiche nell'acquisizione dei terreni necessari all'attuazione delle politiche di erogazione dei servizi pubblici. Poter utilizzare la perequazione nei nuovi piani, dove perlopiù ormai le nuove espansioni insediative sono assai limitate, significa dunque cercare di articolare maggiormente le modalità di governo del territorio già costruito, per le quali, forse, il tradizionale *consolidamento allo stato di fatto* tipico delle zone B dei PRG, non pare più adatto a cogliere le opportunità e necessità di miglioramento che i prossimi anni presenteranno per le operazioni di rinnovo di un tessuto edificato, spesso costruito velocemente e con limitata attenzione alla qualità compositiva e tecnologica. Si pensi ad esempio ai significativi incentivi al risparmio energetico delle nuove norme regionali e nazionali, ma si pensi anche alle nuove necessità abitative connesse alla differente composizione e dimensione dei nuclei familiari.

Si tratta quindi di governare il prevedibile fenomeno di rinnovamento del patrimonio edilizio con modalità ben diverse da quanto fin qui praticato. Probabilmente per questa ragione il legislatore regionale ammette la possibilità della negoziazione dei titoli edificatori e prevede l'obbligatorietà, da parte delle amministrazioni comunali, della tenuta del registro dei diritti edificatori.

Il Piano delle Regole di Verdellino, a tal fine, opera riconoscendo i diritti edificatori già legittimati dal PRG vigente, ma all'interno di un nuovo quadro dove per tutto il territorio urbanizzato sono riconosciuti specifici indici edificatori massimi in relazione alle caratteristiche di ogni differente ambito. Per il raggiungimento di tale valore massimo è possibile impiegare i diritti riconosciuti e, laddove necessario, acquisirne di nuovi mediante la loro commercializzazione. Per incentivare la realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico, ma anche della residenzialità sociale a locazione, queste, entro un limite definito, non concorrono alla determinazione del carico urbanistico.

Con queste modalità è possibile dunque sperimentare articolate modalità di ricomposizione del tessuto urbanizzato, premiando, in termini di diritti edificatori, la realizzazione di dotazioni territoriali e la rilocalizzazione di volumi eccessivi rispetto al lotto di pertinenza. In conformità a quanto in previsione a livello regionale, il PdR prevede, per l'amministrazione comunale, l'obbligo di dotarsi del registro dei diritti edificatori. Inoltre l'istituto perequativo trova applicazione anche nel nucleo antico, in quei casi ove ragioni di ridefinizione di assetto, al fine della valorizzazione del tessuto, prevedono operazioni di diradamento di fabbricati incongruamente addensati, perlopiù in epoca relativamente recente.

Con la variante 1 viene aggiunto alle norme uno specifico allegato (n°2) che compendia gli aspetti perequativi del piano e ne facilita l'applicazione.

QUALIFICAZIONE DEI FABBRICATI

Perché la prevedibile ridefinizione del tessuto edificato nei prossimi anni avvenga all'interno di operazioni volte anche al miglioramento della qualità del paesaggio urbano, cioè della scena urbana, ove si svolgono le principali relazioni di cittadinanza, occorre che gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione perseguano nel nucleo antico la conservazione e valorizzazione dei caratteri costitutivi dell'architettura tradizionale, e, nel tessuto di recente insediamento, denominato dal Piano delle Regole *tessuto da consolidare*, la realizzazione di fabbricati perlomeno capaci di rappresentarsi positivamente sulla scena urbana attraverso una progettazione attenta alla composizione ed alle relazioni con il contesto.

A tal fine il Piano delle Regole opera, per il nucleo antico, con una schedatura dettagliata di ogni fabbricato, anche in relazione a quanto previsto dal previgente PRG, cui corrisponde uno specifico grado di intervento da attuarsi in riferimento all'allegato quaderno 2 *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale*.

NORME AGRICOLE

Il Piano delle Regole, all'interno di quanto previsto dalla Lr 12/05, riconosce per le aree agricole del territorio di Verdellino, la necessità di ammettere nuove modalità di sviluppo della conduzione agricola dei fondi, in linea con le opportunità di valorizzazione aziendale che le recenti esperienze di agricoltura in ambito periurbano, quale ormai quello di questa parte del territorio lombardo, rappresentano come possibile indirizzo sia per una migliore redditività aziendale, che per una contemporanea qualificazione del paesaggio aperto.

A tal fine il Piano prevede sia la possibilità di usi non sempre riconducibili al tradizionale uso agricolo (es. agriturismo, fattorie didattiche, attrezzature sportive, commercializzazione di prodotti locali), che la loro correlazione, all'interno di uno specifico *Piano di sviluppo e gestione aziendale* (da realizzarsi con le modalità di cui all'allegato 3), con il potenziamento delle dotazioni ambientali.

NOTE ALLA VARIANTE 1

Con il primo stralcio sono state effettuate le seguenti correzioni:

- sono state modificate l'appendice usi del suolo e standard, introducendo chiarimenti all'art. 1.3 ed una forma tabellare maggiormente leggibile e definendo valori di dotazioni territoriali più commisurati alla congiuntura economica, con anche riflessi nel sistema perequativo (artt. 17.21, 17.23, 18.20) e nella tab.1;
- sono stati aggiunti riferimenti normativi alla proroga delle convenzioni ed alle estensione degli interventi diretti contenute nel cd. Decreto del Fare (L. 98/2013);
- sono stati introdotti chiarimenti e specificazioni all'art. 3.9 (distanza minima dai confini), all'art. 3.33 (definizione di SLP), agli artt. 12.2 e 12.4 (monetizzazioni), agli artt. 18.17 e 18.18 (incrementi di Sc negli ambiti produttivi), 24.1 (distanze costruzioni dal sistema viario);
- è stato introdotto l'art. 5.2 sui permessi di costruire convenzionati.

Con il completamento della variante sono altresì state effettuate le seguenti correzioni:

- l'insieme delle norme perequative del piano sono state raccolte in allegato (n°2) e, per facilitarne la lettura, sono stati rappresentati in tabella i coefficienti relativi
- è stata inserita una sezione normativa (art. 4) di raccordo col Documento di Piano per meglio chiarire le modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione
- sono stati parzialmente modificate alcuni articoli relativi alla localizzazione delle antenne radio base per la telefonia mobile
- è stata esplicitata la tutela della funzionalità dei fossi e canali idraulici anche quando non censiti nel reticolo idrico

CAPO I - Disposizioni generali

1. Applicazione del Piano delle Regole e suoi rapporti con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi

- 1.1 La disciplina d'uso del territorio comunale è stabilita dalle presenti regole.
- 1.2 Gli ambiti di applicazione delle presenti regole sono individuati dalla tavola R1: "Disciplina di governo del territorio", allegata al presente Piano delle Regole. In essa i colori rappresentano i diversi territori, le campiture dei fabbricati rappresentano le loro differenti tipologie, i simboli e le nomenclature che talvolta si sovrappongono ai colori ed alle campiture, specificano ulteriori peculiari caratteristiche di zona. La tavola inoltre riporta la divisione degli ambiti urbanizzati in specifici "ambiti di regolazione" che determinano le differenti specifiche di intervento come regolate dall'allegata tabella 1
- 1.3 Gli ambiti di applicazione delle presenti regole sono altresì codificati dal Documento di Piano, in particolare dalla tavola D5: "Strategie evolutive". In essa i colori, pieni o retinati, rappresentano le vocazioni prevalenti o previste per quella zona, mentre i simboli grafici e le nomenclature che talvolta si sovrappongono ai colori, specificano ulteriori peculiari caratteristiche di zona.
- 1.4 Per ciò che concerne gli ambiti di trasformazione principale B3b, B3c, C1a, F2a ed F2d individuati dal Documento di Piano, le presenti regole hanno il solo valore di indirizzo temporaneo in attesa di sviluppo delle trasformazioni previste. La loro attuazione, in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05 è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano ed all'art. 4 delle presenti norme.
In attesa dell'attuazione delle previsioni dell'ambito C1a, per i fabbricati preesistenti in essa compresi, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione, anche con cambiamento di sedime ma senza aumento volumetrico, ed il cambio di destinazione d'uso purché in coerenza con le norme del previgente PRG ad eccezione delle destinazioni d'uso di interesse sovracomunale che sono subordinate all'attuazione dell'ambito di trasformazione.
In tutti gli ambiti di trasformazione, in attesa dell'efficacia dei relativi piani attuativi, sono ammessi esclusivamente gli usi in atto.
- 1.5 Per le zone definite come appartenenti al sistema delle dotazioni territoriali il presente documento ha valore prescrittivo in ordine alla definizione dell'area e del suo carico urbanistico ammissibile, ma valore indicativo per ciò che concerne le modalità realizzative e gestionali. A tal fine il Piano delle Regole rinvia al Piano dei Servizi ed ai suoi allegati, che specificano, con maggior dettaglio, gli obiettivi prestazionali attesi e le modalità di attuazione degli interventi per il loro perseguimento. La attuazione degli interventi sul sistema delle dotazioni territoriali può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto previsto nel Piano delle Regole.
- 1.6 Costituiscono parte integrante e prescrittiva delle presenti regole i seguenti allegati: 1 "Usi del suolo e dotazioni territoriali", 2 "Disposizioni perequative", 3 "Indicazioni per la redazione e la valutazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale nelle zone agricole", Quaderno n°2 del PdR "Guida all'intervento nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale".
- 1.7 All'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali" si fa riferimento ogni qualvolta nel testo delle norme compaiano sigle identificative degli usi ai quali il suolo ed i fabbricati sono destinati.
- 1.8 Le dotazioni territoriali obbligatorie si intendono riferite agli usi insediati o da insediare e pertanto l'allegato 1 costituisce riferimento normativo per tali dotazioni.
- 1.9 Successivamente all'entrata in vigore del PGT si prevede l'ulteriore specificazione e perfezionamento delle modalità di governo del territorio mediante la redazione dei seguenti strumenti:
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)
 - Regolamento Edilizio e Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati
 - Registro dei diritti edificatori
 - Regolamento di accesso al canone sociale nell'edilizia residenziale
 - Regolamento del Verde

2. Elaborati costitutivi del PdR

- 2.1 Il Piano delle Regole è formato dai seguenti "elementi costitutivi":

ELABORATI TESTUALI

- Disciplina d'uso del territorio e relativi allegati:
 - all. 1: Usi del Suolo e Dotazioni territoriali;
 - all. 2: Indicazioni per la redazione e la valutazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale nelle zone agricole

QUADERNI DEL PIANO DELLE REGOLE

- Quaderno n°1: Atlante dei fabbricati;
- Quaderno n°2: Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale;

ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DELLE REGOLE

- tavola a colori (tavola n°D5) in scala 1:4.000 relativa alle Strategie (parte del Documento di Piano);
- tavole a colori (n°R1.1 e R1.2) in scala 1:2.000 di riferimento per la "Disciplina di governo del territorio";
- tavole a colori (n°R.2) in scala 1:5.000 di riferimento per le "Classi di sensibilità paesaggistica";

ELABORATI GRAFICI DEI QUADERNI DEL PIANO DELLE REGOLE

- tavola a colori (n°Rq1a) in scala 1:4.000 relativa alle differenti tipologie insediative
- tavola a colori (n°Rq2a) in scala 1:1.000 relativa alla disciplina d'uso del nucleo storico e degli edifici e nuclei sparsi

STUDI DI SETTORE

- studio geologico di supporto al PGT e relativi allegati
- Elaborato tecnico ex. DM 9-5-2001, relativo al Rischio di incidenti rilevanti e relativi allegati, elaborato dell'ottobre 2014, di cui alla variante 1
- Classificazione Acustica e relativi allegati
- Piano Generale del Traffico Urbano e relativi allegati

2.2 In caso di indicazioni contrastanti fra le tavole, prevalgono quelle appartenenti agli elaborati costitutivi e fra di esse, la tavola di maggior dettaglio.

3. Glossario

3.1 L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale, ad eccezione di quelle di cui all'art. 1.2 sono regolate dalle seguenti definizioni:

3.2 *Ambiti di regolazione*

Sono quelle porzioni del territorio comunale che, in quanto caratterizzate da una relativa omogeneità di paesaggio, urbano o rurale, sono ritenute dal Piano delle Regole vocate per differenti modalità di intervento ed usi ammissibili. Per esse il Piano delle Regole prevede specifiche articolazioni normative

3.3 *Biopotenzialità Territoriale (Btc)*

Si intende per biopotenzialità territoriale la capacità latente di auto-riequilibrio di un sistema di ecosistemi. Essa viene sinteticamente espressa in Mcal/mq/a per ogni porzione di territorio in relazione alla sua configurazione paesistica. I valori unitari di Btc assunti dal Piano Regolatore di Verdellino sono i seguenti:

▪ Aree della mobilità carrale	0,10
▪ Area industriale	0,20
▪ Parcheggio	0,20
▪ Area mista residenziale-produttiva	0,25
▪ Area residenziale	0,30
▪ Incolto non produttivo	0,50
▪ Area mista con verde	0,70
▪ Prato permanente, pascolo	2,00
▪ Superficie agricola	1,10
▪ Colture arboree, Vigneto	2,00
▪ Orto e frutteto familiare	2,50
▪ Parco pubblico e giardino privato	2,60
▪ Percorsi ciclopedonali (realizzati con materiali drenanti)	2,60
▪ Filare alberato, fasce boscate	2,80
▪ Bosco	4,00

3.4 *Bosco*

Ai sensi dell'art.4 della L.R. 27/04 come modificata dalla L.R. 7/02/2006 n°3, e secondo quanto stabilito dal d.g.r. 8 marzo 2006 n°8/2024, sono considerati bosco:

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo (come definita dalla DGR 8 marzo 2006 n°8/2024), esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri; la larghezza è pari alla distanza fra i lati esterni dei fusti, all'altezza del colletto delle piante, sommata alla chioma virtuale; questa è assunta di raggio pari a 2,50 m, a partire dal lato esterno del colletto, per ogni lato della formazione vegetale (DGR 8/2024 del 8

marzo 2006 art. 1);

b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Sono assimilati a bosco:

a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;

c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco (con esclusione di superfici agricole, frutteti, edifici ed aree di pertinenza, parchi e giardini –DGR 8/2024 del 8 marzo 2006 art 12). I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale (definita dalla DGR 7/14016 8/8/2003) ed i corsi d'acqua minori (come definiti dalla DGR 8 marzo 2006 n°8/2024) non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

Per le definizioni specifiche si fa comunque riferimento alla normativa forestale regionale.

3.5 *Carico energetico dell'edificio*

Si definisce carico energetico dell'edificio, il consumo teorico complessivo di energia, espresso in Kwh*mq/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009.

3.6 *Carico urbanistico ammissibile*

Rappresenta la massima possibilità edificatoria di un'area.

3.7 *Confine stradale*

Esprime il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di questi elementi il confine è rappresentato dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

3.8 *Corridoi e reti ecologiche*

Un "corridoio ecologico" è una striscia di territorio che consente alla fauna ed alla flora spostamenti e collegamenti da una zona relitta all'altra, rendendo possibile la nutrizione o il raggiungimento di aree di nutrizione. Corridoi di questo tipo, oltre a costituire un percorso per animali che rifuggono gli spazi aperti, costituiscono un vero e proprio rifugio anche per organismi che si spostano nella matrice circostante o per vegetali che non vi troverebbero le condizioni di sviluppo e, al contempo, aumentano il valore estetico del paesaggio. La maggiore continuità ambientale che ne deriva riduce i tassi di estinzione (molto elevati in aree relitte di piccole dimensioni) e facilita la possibilità di ricolonizzazione di aree degradate da parte di vegetali ed animali. Se sufficientemente ampi i corridoi ecologici possono anche ospitare nicchie ecologiche specifiche, migliorando la biodiversità del territorio. L'insieme di corridoi costituisce una "rete ecologica".

3.9 *Dc = distanza minima dai confini (di proprietà e di zona)*

Esprime la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona. Si misura sulla perpendicolare ai confini stessi senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1.50 m. Tali distanze minime possono non essere applicate nei confronti del confine di zona, qualora sussista identità di proprietà rispetto all'area contermina, o accordo tra i proprietari, e purché quest'ultima non abbia destinazione pubblica. Ove non diversamente specificato, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art.9 del DM 2/4/1968, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere non inferiore a m. 5 salvo che per i fabbricati pubblici o di uso pubblico, o per i fabbricati prospicienti a strade vicinali a fondo cieco, per i quali, nel rispetto del distacco di cui al successivo comma 3.10, la distanza minima è uguale a m. 3.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

3.10 *De = distacco tra gli edifici*

Esprime la distanza minima tra gli edifici o tra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio. Si applica sia nel caso di due superfici finestrate prospicienti, sia nel caso di una sola superficie finestrata prospiciente una parete cieca. Si misura senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1.50 m. Ove non diversamente specificato la distanza tra due edifici aventi almeno una superficie finestrata prospiciente deve essere non inferiore a m. 10. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente le finestre di servizi igienici e di scale poste ad un'altezza minima di mt. 2,20 dal piano di calpestio. Le distanze si misurano a squadra.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima tra edifici, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

- 3.11 *Df = densità fondiaria*
Esprime in metri quadri la Superficie lorda di pavimento massima costruibile ogni mq di Superficie fondiaria Sf.
- 3.12 *Diritti edificatori*
Sono le disponibilità edificatorie di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato. Essi sono evidenziati nella tabella 1 allegata alle presenti norme e si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile delle aree. I diritti edificatori sono commerciabili entro i limiti delle presenti norme.
- 3.13 *Dotazioni Territoriali*
Sono definite come dotazioni territoriali gli standard urbanistici di cui al DM 2/4/1968 e le altre dotazioni che il Piano ritiene opportune per la qualificazione del territorio comunale, in particolare le dotazioni ambientali e la residenzialità sociale. Esso sono da realizzarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi, sia per iniziativa pubblica che con il concorso dell'iniziativa privata.
- 3.14 *Ds = distacco dalle strade*
Esprime la distanza minima tra gli edifici e il confine stradale. Si misura sulla perpendicolare ai confini stessi senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1.50 m.
- 3.15 *Dt = densità territoriale*
Esprime in metri quadri la Superficie lorda di pavimento massima costruibile ogni mq di Superficie territoriale St.
- 3.16 *Fascia boscata*
struttura vegetale plurispecifica, non rientrando nella definizione di bosco, ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto d'impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.
- 3.17 *H= Altezza massima degli edifici*
L'altezza dei fronti è misurata dal piano di spicco all'intradosso dell'imposta delle strutture o del solaio di copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali. Per piano di spicco si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt.14 dal fronte dell'edificio alla strada, il piano di spicco è quello del piano naturale di campagna. In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento. In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in alcun punto essere maggiore del 30% dell'altezza massima consentita per la zona, ad eccezione dei campanili per le strutture religiose per i quali, previa valutazione dell'impatto sul paesaggio urbano da parte dell'amministrazione comunale, è ammessa la deroga.
Nell'ambito "area produttiva di Zingonia" e per i fabbricati produttivi in altri ambiti, l'altezza è determinata senza contare eventuali manufatti tecnologici quali camini, ciminiere e dispositivi tecnologici necessariamente localizzabili in quota, o impianti produttivi che per best practices sono da sviluppare in altezza, per i quali, previa valutazione dell'impatto sul paesaggio urbano da parte dell'amministrazione comunale, è ammessa la deroga.
Nel caso di edifici di nuova costruzione, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 59/2009, non sono considerati nei computi per la determinazioni delle altezze, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.
- 3.18 *Lotto*
Si intende l'unità catastale di riferimento al netto delle urbanizzazioni già realizzate o già previste alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio. I lotti si considerano liberi solo quando sono ineditati e non oggetto di successivi frazionamenti dopo l'adozione del P.G.T. I lotti si intendono comunque liberi anche in presenza di fabbricati accessori, la cui SLP, qualora previsto, è tuttavia da considerarsi nel calcolo del carico urbanistico ammissibile.
Nel caso di fabbricati prevalentemente residenziali classificati come tipologia 2.1.2 in riferimento all'articolo 14.5, il lotto di riferimento corrisponde all'area originariamente computata sia ai fini volumetrici che di superficie coperta per la realizzazione del complesso originario nel suo insieme, così come risultante dal relativo atto autorizzativo.
- 3.19 *Opere di urbanizzazione primaria*
Si definiscono opere di urbanizzazione primaria gli impianti a rete necessari per rendere un'area ineditata idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e/o produttivi o le sistemazioni preliminari del terreno in funzione della futura realizzazione di aree a verde attrezzate. Sono opere di urbanizzazione primaria:
- le strade carrabili, i percorsi veicolari, gli slarghi, le strade pedonali e ciclabili d'uso pubblico e al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza e le eventuali barriere fonoassorbenti finalizzate all'adeguamento del clima acustico;
 - le aree sistemate per la sosta e il parcheggio;

- le reti, le aree e gli impianti tecnologici, comprendenti: impianti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, di teleriscaldamento, di telefonia e di trasmissione dati, di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi, la pubblica illuminazione e l'antincendio;
 - le opere di livellamento e pulizia del terreno, compresa la formazione di strato di coltivo e la semina a prato, preliminari alla successiva formazione di aree a verde attrezzato.
- 3.20 *Opere di urbanizzazione secondaria*
Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature puntuali atte al funzionamento sociale dell'ambito di intervento. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali e gli uffici pubblici al servizio del quartiere;
 - i centri civici e sociali, gli edifici e le attrezzature per attività culturali;
 - i servizi sanitari di quartiere;
 - gli edifici per il culto al servizio del quartiere;
 - gli spazi pubblici attrezzati, il verde pubblico attrezzato, gli impianti per il gioco e lo sport al servizio del quartiere;
 - le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico, verdi e/o pavimentati e/o attrezzati
- 3.21 *Perimetro urbanizzato*
Il Piano delle Regole di Verdellino definisce come perimetro urbanizzato la linea continua minore inclusiva di tutte le aree individuate nella tavola R1 come appartenenti alle categorie "Tessuto urbano da consolidare" ed "Territori della produzione artigianale e manifatturiera"
- 3.22 *Piano di gestione e sviluppo aziendale (P.g.Az.)*
Nelle aree agricole le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi gli elaborati di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale, redatto da tecnico abilitato.
- 3.23 *Prato*
Il prato è costituito da una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell'annata agraria; nel caso di cotica temporanea si parla di prati avvicendati: coltivazioni foraggere erbacee in avvicendamento che occupano il terreno per più annate agrarie consecutive (al massimo fino a cinque anni) e che sono costituite generalmente da leguminose pure o in miscuglio. Si distinguono in puri (erba medica, lupinella, sulla, trifoglio ladino, trifoglio pratense) e misti; nel caso di cotica permanente si parla di prati permanenti e pascoli -Coltivazioni foraggere erbacee fuori avvicendamento che occupano il terreno per un periodo superiore a cinque anni. Si dice prato permanente quando il foraggio viene, di norma, raccolto mediante falciatura. Si dice pascolo quando il foraggio viene utilizzato, di regola, soltanto dal bestiame pascolante.
- 3.24 *Prestazione energetica dell'edificio*
Si definisce prestazione energetica dell'edificio, il consumo teorico unitario di energia, espresso in Kwh*mq/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009.
- 3.25 *Relazione paesaggistica*
La relazione paesaggistica costituisce per l'amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nell'allegato al decreto 12/12/2005 sono definiti le finalità, i criteri di redazione, i contenuti della relazione paesaggistica che correde, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto, l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La Relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico - territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Deve, peraltro, avere specifica autonomia di indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento. (DPCM 12 dicembre 2005)
- 3.26 *Rp = Rapporto permeabilità*
Esprime il rapporto (in percentuale) tra la Superficie permeabile e la Superficie fondiaria al netto della superficie coperta fatto comunque salvo il rispetto dei valori minimi di cui al R.L.I.
- 3.27 *Sc = Superficie coperta*
E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici o delle strutture anche provvisorie ma dotate di copertura, con esclusione di sporti di gronda, aggetti, balconi e pensiline non superiori a m 1.50. Si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno più di m. 1 misurato dall'intradosso del solaio. Ai fini della determinazione della Sc non si computano gli incrementi di spessore di cui al secondo capoverso degli artt. 3.9 e 3.10.
- 3.28 *Seminativi*
Terreni utilizzati per coltivazioni agricole e terreni ritirati dalla produzione, o mantenuti in buone condizioni agronomiche e ambientali ai sensi dell'art. 5 del reg. Ce 1782/03, o adibiti a coltivazioni in serre o sotto ripari fissi o mobili (Regolamento CEE N. 795/04).

- 3.29 *Serre fisse*
Si intende per serra fissa un manufatto produttivo agricolo adibito alla protezione delle coltivazioni orticole e di vivaio realizzato con tamponamenti e coperture rigide, trasparenti o pseudotrasparenti o con strutture ancorate permanentemente al terreno.
- 3.30 *Serre non permanenti*
Si intende per serra non permanente un manufatto provvisorio produttivo agricolo adibito alla protezione delle coltivazioni orticole e di vivaio realizzato con tamponamenti e coperture non rigide, trasparenti o pseudotrasparenti, e con strutture non ancorate permanentemente al terreno.
- 3.31 *Sf = Superficie fondiaria*
Nel caso di strumento urbanistico attuativo, per Superficie fondiaria si intende quella porzione di area edificatoria che risulta dalla Superficie territoriale St, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria, e le superfici per opere di urbanizzazione secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto per Superficie fondiaria si intende l'intera estensione del lotto.
- 3.32 *Sistemi lineari di campo*
Sono costituiti dalla rete esistente o di progetto delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale
- 3.33 *Slp = Superficie lorda di pavimento*
Per Superficie lorda di pavimento, esistente o di progetto, si intende la somma di tutte le superfici lorde dei singoli piani agibili e/o abitabili, fuori e dentro terra, compresi entro il perimetro esterno delle murature perimetrali ad esclusione di:
- balconi, fino ad una sporgenza di 1.5 m;
 - scale comuni, androni e vani ascensore e relativi muri di competenza;
 - autorimesse fuoriterza e seminterrate nella misura non superiore a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione
 - cantine con altezza massima non superiore a m. 2,60 e di superficie non superiore a 25 mq per alloggio;
 - locali interrati o seminterrati non destinati alla permanenza di persone e con altezza non superiore a m. 2,50 entro i limiti della Superficie coperta dell'edificio e solo nel caso di edificio già esistenti alla data di adozione del PGT;
 - locali comuni condominiali e locali per i servizi tecnici del fabbricato;
 - autorimesse completamente interrate ed entro il profilo naturale del terreno;
 - logge e porticati di uso pubblico o condominiale;
 - sottotetti con altezze medie interne inferiori a 1,50;
 - logge e porticati di uso privato fino ad una profondità di m. 4,50 e fino al 30 % della Slp.
- Inoltre, ai fini dell'incentivazione al risparmio energetico, non rientrano nel calcolo della Slp e dell'altezza degli edifici:
- lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
 - l'intero spessore delle murature perimetrali qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 12 della l.r. 33/2007
 - le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica;
 - locali caldaia condominiali se finalizzati ad un progetto di ottimizzazione dei consumi energetici che determini valori conformi a quanto previsto dalla normativa vigente;
 - gli spazi tecnici necessari ai progetti di bioarchitettura.
- In particolare per gli interventi di carattere produttivo, artigianale, industriale, commerciale e direzionale concorrono al computo della S.L.P. complessiva, gli edifici di qualsiasi destinazione: locali principali, accessori, di servizio, magazzini, autorimesse, impianti, mense, stoccaggio, ecc. compresi i locali interrati o seminterrati.
- Il valore della SLP ottenuto attraverso i parametri urbanistici del presente piano, qualora ne ricorrano le condizioni, è da modificarsi in relazione alle modalità ed ai coefficienti di cui alla *tabella dei coefficienti di modifica della SLP* compresa nel Documento di Piano, cap. 6.1.2.
- Per la determinazione del volume convenzionale di riferimento necessario per la definizione dei parcheggi necessari e per la determinazione degli oneri relativi all'intervento, nonché per ogni altro standard normativo che richiede la quantificazione volumetrica, si applica la seguente corrispondenza: $\text{Volume} = 3 \times \text{SLP}$.
- 3.34 *Sm = Superficie minima*
Laddove indicata corrisponde alla superficie territoriale di cui è necessario disporre per poter utilizzare gli indici di utilizzo fondiario Df. Nel caso di interventi in aree agricole la Sm si riferisce alla Superficie aziendale totale.
- 3.35 *Sp = superficie permeabile*
E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, bosco, etc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee; si considera drenante la pavimentazione che permette l'agevole assorbimento delle acque meteoriche. Le pavimentazioni con capacità drenante sono computate in relazione alla loro effettiva prestazione, come evidenziato nelle relative specifiche tecniche.

- 3.36 *St = Superficie territoriale*
La Superficie territoriale è la Superficie totale di un ambito di intervento. Comprende la Superficie fondiaria e le relative aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La Superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PDR (strade, svincoli stradali, fasce di rispetto) fatte salve specifiche previsioni di zona.
- 3.37 *Strutture territoriali*
Si intende per struttura territoriale un segno morfologico naturale, o artificiale se di antica formazione e di riconosciuta permanenza, quale una strada, una roggia, un orlo di terrazzo, in riferimento alla cui giacitura si sono disposti singoli fabbricati o aggregazioni insediative.
- 3.38 *Superficie Agricola Utilizzata*
insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. E' esclusa la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.
- 3.39 *Superficie Agraria non utilizzata*
insieme dei terreni dell'azienda non utilizzati a scopi agricoli per una qualsiasi ragione (di natura economica, sociale od altra), ma suscettibili di essere utilizzati a scopi agricoli mediante l'intervento di mezzi normalmente disponibili presso un'azienda agricola. Sono compresi gli eventuali terreni abbandonati facenti parte dell'azienda ed aree destinate ad attività ricreative. Sono esclusi i terreni a riposo.
- 3.40 *Superficie aziendale*
Superficie Totale: area complessiva dei terreni dell'azienda formata dalla superficie agricola utilizzata, da quella coperta da arboricoltura da legno, da boschi, dalla superficie agraria non utilizzata, nonché dall'area occupata da parchi e giardini ornamentali, fabbricati, stagni, canali, cortili situati entro il perimetro dei terreni che costituiscono l'azienda.
- 3.41 *Superficie di vendita di un esercizio commerciale*
Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
- 3.42 *Superficie di vendita di un centro commerciale*
Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- 3.43 *Superfici finestrate*
Sono le pareti degli edifici su cui si aprono finestre, e/o aperture atte al soleggiamento e all'areazione degli edifici. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente finestre di servizi igienici e di scale poste ad una altezza minima dal piano di calpestio di mt. 2,20.
- 3.44 *Umi = Unità minima di intervento*
Area minima a cui estendere l'intervento progettuale o lo strumento attuativo.
- 3.45 *V = Volume*
Per volume si intende il volume geometrico del fabbricato valutato dallo spiccatto del terreno. Per gli ambiti appartenenti al tessuto urbano da consolidare, per le abitazioni di pertinenza delle attività produttive e per le abitazioni rurali nei territori agricoli-naturalistici la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che a 33 mq di S.l.p. corrispondano 100 mc.

4. Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano

- 4.1 Nelle aree definite come ambiti B3b, B3c, C1b, F2a ed F2d dal Documento di Piano, gli indici di utilizzazione si applicano con le modalità lì previste ed in riferimento ai successivi articoli. Nelle restanti aree gli indici di utilizzazione fondiaria sono definiti in riferimento a quanto previsto nel presente piano.
- 4.2 L'attuazione degli ambiti di trasformazione principale individuati dal Documento di Piano, avviene in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano, in particolare al cap. 6, e può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto in esso previsto.
- 4.3 In caso di attuazione differente, il Piano Attuativo proposto dovrà evidenziare le variazioni rispetto al Documento di Piano e dimostrare il carattere migliorativo della nuova proposta.
Qualora le modifiche riguardino una diversa definizione delle aree riconosciute con vocazione edificatoria dal Documento di Piano, il nuovo assetto proposto dovrà palesare sia la capacità di configurazione di un paesaggio urbano di maggior pregio che il miglioramento del saldo ambientale previsto.
- 4.4 Per una migliore compartecipazione degli operatori privati al perseguimento degli obiettivi di Piano, e per un efficiente ed ordinato sviluppo della progettazione degli ambiti di trasformazione, è auspicata la preventiva redazione di un atto preliminare

- al Piano Attuativo, contenente l'illustrazione dello schema insediativo proposto ed i principali parametri dell'intervento, da assoggettare ad un'espressione preventiva della giunta comunale.
- 4.5 Le proposte di Piano Attuativo potranno riguardare anche parti dell'ambito di trasformazione interessato, purché coerenti con le modalità di attuazione previste dal Documento di Piano. In questo caso dovranno comunque essere corredate da un planivolumetrico esteso all'intero ambito a dimostrazione dell'integrazione della proposta nell'assetto complessivo dell'area e della fattibilità dell'intera trasformazione.
- 4.6 Per l'attuazione di interventi mediante Unità Minime di Intervento, occorre la preventiva presentazione di uno schema di riferimento generale dell'intero ambito di trasformazione. Tale schema può essere presentato, oltreché dall'Amministrazione, da qualunque proprietario di aree incluse nell'ambito di trasformazione e deve essere approvato dal Consiglio Comunale per la sua rispondenza a quanto previsto dal Documento di Piano. Tale schema di riferimento deve essere riferito all'intero ambito e può, motivatamente, essere anche esteso ad ambiti esterni rilevanti per l'attuazione dell'ambito. Qualora riguardi anche parti di altri ambiti di trasformazione esso può determinare la successiva conseguente rideterminazione dei perimetri di riferimento dei piani attuativi relativi. Qualora l'attuazione dell'ambito di intervento avvenga per parti, ed il proponente dimostri l'impraticabilità dell'acquisizione, all'interno del comparto, a valore stabilito dal Documento di Piano, dei diritti edificatori necessari per la sua attuazione, i diritti edificatori potranno essere acquisiti con le modalità di cui all'art. 1.6.a dell'allegato 2.
- 4.7 L'attuazione di parti degli ambiti di trasformazione che comporti esclusivamente la cessione delle aree per dotazioni pubbliche mediante la contemporanea cessione dei diritti edificatori dell'area, o anche la mera cessione di diritti edificatori, qualora la parte edificabile dell'ambito di trasformazione sia già stata integralmente assoggettata a Piano Attuativo, e questo sia già approvato e convenzionato, avviene con procedure dirette senza la necessità di ulteriori piani attuativi.
- 4.8 Il Piano attuativo deve essere redatto per un carico insediativo compreso tra il minimo ed il massimo previsto nella specifica scheda del Documento di Piano. Nel caso i diritti edificatori residenti nell'ambito, eventualmente corretti con i coefficienti di cui al punto 6.2.2 del Documento di Piano, non siano sufficienti a raggiungere l'edificabilità minima prevista, per l'attuazione dello stesso occorre l'acquisizione di diritti edificatori fino al raggiungimento di tale valore. In caso di attuazione parziale dell'ambito tramite Unità Minima di Intervento i diritti mancanti per il raggiungimento del carico insediativo minimo dell'UMI oggetto di intervento dovranno essere acquisiti all'esterno dell'intero ambito di trasformazione.
- 4.9 Con riferimento all'allegata tabella "Usi del Suolo e Dotazioni Territoriali" si determinano le dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento. I parcheggi così determinati sono interamente da realizzare all'interno dell'ambito. Nel caso di ambiti di trasformazione esterni al perimetro del centro abitato si applica la maggiorazione di calcolo delle dotazioni civiche prevista dall'art. 1.3.d dell'allegato 1.
- 4.10 Le aree per dotazioni civiche, se dovute in misura superiore a quelle effettivamente previste dalla scheda d'ambito, o dal progetto planivolumetrico qualora motivatamente se ne discosti, vengono monetizzate in relazione ai valori previsti dal Documento di Piano, considerando per esse il valore di una teorica vocazione edificatoria pari a 0,05 mq di SLP x ogni mq di area, oltre il valore dell'area stessa previsto dal Documento di Piano. Nel caso invece siano dovute in misura inferiore a quelle individuate dalla scheda d'ambito, la loro differenza, viene valorizzata nelle modalità precedentemente esposte, ma al netto dei diritti edificatori eventualmente utilizzati, e detratta dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o conguagliata con eventuali diritti edificatori che fosse necessario acquisire.
- 4.11 Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'ambito sono sempre da realizzarsi integralmente. Il loro valore può essere detratto dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso il loro valore sia superiore a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, l'eccedenza non può essere portata in detrazione agli oneri di urbanizzazione secondaria.

CAPO II - Attuazione del Piano delle Regole

5. Modalità di attuazione del Piano

- 5.1 Il Piano delle Regole si attua mediante:
- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi non necessitanti rilascio di preventivo atto abilitativo
 - intervento edilizio diretto previo rilascio di permesso di costruire od emissione di atto abilitativo ad esso equiparato;
 - intervento edilizio diretto previo rilascio di permesso di costruire convenzionato;
 - interventi di trasformazione del carattere dei luoghi subordinati a preventivo strumento attuativo previsto dal PdR
 - interventi di trasformazione del carattere dei luoghi subordinati a preventivo strumento attuativo nel caso di trasformazioni difformi dal PdR ma coerenti con i disposti di cui all'art 25 comma 1 della LR 12/2005
 - interventi di trasformazione del carattere dei luoghi non comportanti necessità di atto abilitativo di tipo edilizio ma subordinati ad altro specifico atto abilitativo;
- 5.2 Sono subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 10 della LR 12/2005, tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, non compresi in piani attuativi e riguardanti lotti di misura superiore a 1.500 mq o fabbricati superiori a 900 mq di SLP.
La convenzione dovrà prevedere la cessione delle aree per dotazioni territoriali secondo le misure previste dall'allegato "Usi del suolo" e comunque secondo le giaciture indicate nelle tavv. R1.1 e R1.2, fatte salva la possibilità di monetizzazione di cui all'art. 12.
In caso di completa monetizzazione delle stesse la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo da stipularsi precedentemente al rilascio del permesso di costruire secondo le modalità individuate dalla Giunta Comunale.
- 5.3 Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzativo dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione che comportino un ulteriore aumento di SLP.

6. Misure di salvaguardia

- 6.1 Fino all'approvazione del presente PdR vigono le norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del DPR 380/2001 e successive modificazioni;
- 6.2 Gli atti abilitativi assentiti prima della data di adozione del presente PdR nonché le Dichiarazioni di Inizio Attività depositate al Protocollo Generale che abbiano raggiunto efficacia prima della data di adozione del presente PDR, sono confermati fino al termine di ultimazione dei lavori stabilito in esse o, dove non specificato, entro i termini di validità stabiliti dalle Leggi vigenti in materia, comprese le eventuali proroghe definite con le modalità di cui agli artt. 3, 3bis e 4 dell'art. 30 della Legge n° 98 del 9 agosto 2013.
- 6.3 Fino al termine di cui al comma precedente ad esse continuano ad applicarsi le norme in vigore al momento del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni in oggetto.

7. Esame paesistico dei progetti, applicazione della DGR n° 7/11045

- 7.1 In base a quanto previsto dall'art.30 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi sono soggetti ad esame paesistico. Tale esame avviene con le modalità di cui alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alle delibera di Giunta Regionale n° 7/11045 ed in base a quanto previsto dall'art. 29 delle presenti norme.
- 7.2 Essi dovranno risultare conformi sia agli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti*, che al *Regolamento Comunale del Verde*, qualora vigenti.

8. Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo

- 8.1 In tutti i casi in cui l'accessibilità ad un lotto sia condizionata alla realizzazione di una nuova strada prevista dal PdR o ad un adeguamento della sezione di una strada esistente, o nei casi in cui il lotto stesso sia interessato da previsioni di ampliamento delle aree del sistema della mobilità come individuato nelle tavole di PdR, l'attuazione delle previsioni di Piano in detto lotto potrà avvenire sulla base di un atto unilaterale d'obbligo con il quale vengono definite le modalità, i tempi, e gli oneri dell'attuazione delle opere da realizzarsi da parte dell'interessato, il cui impegno, adeguatamente garantito, condiziona il rilascio del permesso di costruire o dell'atto abilitativo equiparato.

- 8.2 Le eventuali modalità di correlazione degli indici fondiari alla realizzazione e/o cessione delle aree individuate dalle tavole di Piano come di interesse pubblico avviene in funzione ai principi perequativi di cui all'art. 17

9. Strumenti Urbanistici Attuativi, ed interventi edilizi diretti previsti dal pre-vigente PRG

- 9.1 Tutti gli strumenti urbanistici attuativi, redatti in attuazione del pre-vigente PRG o in forza di altre specifiche procedure precedentemente all'adozione del presente piano, e già approvati dal Consiglio Comunale, si intendono confermati fino alla scadenza della relativa convenzione, comprese le eventuali proroghe definite con le modalità di cui all'art 3bis della Legge n° 98 del 9 agosto 2013 qualora la convenzione non risulti scaduta all'entrata in vigore della norma. Nelle aree di cui al P.A.4 e P.A.5 del previgente PRG, alla scadenza delle convenzioni si intendono prorogate le loro previsioni per ulteriori 5 anni (inclusi i termini stabiliti dall'art 3bis della Legge n° 98 del 9 agosto 2013, qualora la convenzione non risulti scaduta all'entrata in vigore della norma) purché contestuali alla realizzazione dell'intervento mediante acquisizione dei diritti edificatori necessari al raggiungimento degli indici di carico urbanistico ammissibili previsti nella tabella 1 allegata alle presenti norme, ad eccezione del comparto 9, per il quale la proroga, al fine di salvaguardare l'unitarietà del progetto approvato, è da considerarsi con i medesimi parametri edificatori della restante parte del comparto. La previsione di Piano di Zona ricompresa nel P.A.5, si intende invece confermata come edilizia libera per una SLP pari all'80% della SLP prevista, purché contestuale alla realizzazione dell'intervento mediante acquisizione dei diritti edificatori necessari al raggiungimento degli indici di carico urbanistico ammissibili previsti nella tabella 1 allegata alle presenti norme.
- 9.2 Tutti gli strumenti urbanistici attuativi, redatti in attuazione del pre-vigente PRG o in forza di altre specifiche procedure precedentemente all'adozione del presente piano, e già adottati dal Consiglio Comunale ma non ancora approvati si intendono approvabili in riferimento alla normativa di PRG previgente e, qualora approvati si intendono confermati fino alla scadenza della relativa convenzione comprese le eventuali proroghe definite con le modalità di cui all'art 3bis della Legge n° 98 del 9 agosto 2013, qualora la convenzione non risulti scaduta all'entrata in vigore della norma.
- 9.3 Gli interventi di cui all'art. 9.1 e 9.2 sono regolati interamente dalle NTA del pre-vigente PRG approvato con delibera di CC n..... del e successive varianti approvate e dalle loro normative specifiche e pertanto, con riferimento ai relativi ambiti, il presente PdR non opera modifica alcuna.
- 9.4 Le condizioni di cui al precedente comma valgono anche nel caso di interventi edilizi diretti, per i quali sia già divenuto efficace l'atto abilitativo o sia già stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Procedimento.
- 9.5 Decorso il termine stabilito per l'esecuzione degli Strumenti Urbanistici Attuativi e degli interventi edilizi diretti di cui ai precedenti commi, e salve le eventuali proroghe definite con le modalità di cui agli artt. 3, 3bis e 4 della Legge n° 98 del 9 agosto 2013, e qualora la convenzione non risulti scaduta all'entrata in vigore della norma, le previsioni dei suindicati strumenti diventano inefficaci per la parte in cui non abbiano avuto attuazione, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle urbanizzazioni previste dagli strumenti medesimi; è comunque facoltà della A.C. prolungarne i termini di validità.
- 9.6 Il Piano delle Regole, mediante specifica simbologia riportata in tav. R1, conferma la previsione del Piano Attuativo PA3 previsto dal previgente PRG, anche se non ancora adottato. Per esso si applicano le disposizioni del previgente PRG, fatto salvo il progetto di suolo che deve risultare coerente con le indicazioni riportate nella medesima tavola R1.

10. Cessione delle aree di urbanizzazione

GENERALITÀ

- 10.1 La cessione delle aree da destinarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli ambiti disciplinati direttamente dal Piano delle Regole, avviene in caso di utilizzo del diritto edificatorio espresso da un'area privata che il Piano delle Regole destina ad uso pubblico (cessione perequativa), o in caso di variazione di destinazione d'uso comportante incremento del carico di dotazioni territoriali, o in caso di Piano attuativo nei casi previsti dall'art. 5. Essa, oltreché dalle leggi e disposizioni vigenti, è regolamentata dalle seguenti disposizioni.

PARCHEGGI E SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- 10.2 In caso di Strumento urbanistico attuativo, le aree per parcheggi dovranno sempre essere interamente attrezzate e cedute, in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte dalle presenti norme per le varie zone e destinazioni degli edifici (vedi allegato "Usi del Suolo e dotazioni territoriali"). L'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi l'ammissibilità, potrà consentirne il soddisfacimento attraverso la realizzazione di strutture pluripiano, anche nel sottosuolo; in questi casi la dotazione territoriale viene verificata in termini di posti auto equivalenti (un posto auto = 25 mq) con cessione gratuita dell'area di sedime.
- 10.3 In caso di cessione perequativa di aree per parcheggi e sistema della mobilità esse dovranno essere cedute in misura corrispondente al diritto edificatorio utilizzato.
- 10.4 In caso di intervento edilizio diretto, le aree per parcheggi possono essere monetizzate, secondo le modalità e le condizioni di cui al successivo art. 12.

ATTREZZATURE SOCIALI E SCOLASTICHE, VERDE ATTREZZATO E SPAZIO PUBBLICO A PARCO E PER LO SPORT.

- 10.5 In caso di Strumento urbanistico attuativo le aree per attrezzature sociali e scolastiche, verde attrezzato e spazio pubblico a parco e per lo sport dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte, salvo quanto prescritto dal successivo art.12. L'Amministrazione Comunale, in adempimento agli obiettivi del PdR o in attuazione di altri strumenti di pianificazione, ha facoltà di stabilire, a seconda dei casi, il dimensionamento di ciascuna opera di urbanizzazione e le modalità di realizzazione, fermi restando gli oneri e gli obblighi dell'attuatore dell'intervento. L'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area interessata all'intervento, potrà stabilire che l'attuatore dell'intervento stesso realizzi opere di urbanizzazione diverse da quelle elencate al precedente art. 3.
- 10.6 In caso di cessione perequativa di aree per attrezzature sociali e scolastiche, verde attrezzato e spazio pubblico a parco e per lo sport esse dovranno essere cedute in misura corrispondente al diritto edificatorio utilizzato

11. Realizzazione delle opere di urbanizzazione

- 11.1 La realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto privato verrà considerata ai fini dell'eventuale deduzione dagli oneri di urbanizzazione in conformità alle previsioni di Legge e sarà calcolata sulla base del costo reale medio di interventi analoghi, opportunamente attualizzato.
- 11.2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e disposizioni vigenti e dalle seguenti disposizioni:
- PARCHEGGI*
- 11.3 Sia in caso di strumento urbanistico attuativo, sia in caso di intervento edilizio diretto, i parcheggi devono essere realizzati per intero dall'attuatore dell'intervento
- ATTREZZATURE SOCIALI E SCOLASTICHE, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO*
- 11.4 Tali attrezzature e servizi sono, in via prioritaria, realizzate dalla Amministrazione Comunale e dagli altri Enti preposti. Qualora l'Amministrazione convenga, in caso di strumento urbanistico attuativo, la realizzazione delle stesse da parte dell'attuatore, la relativa progettazione e direzione dei lavori avverrà, a spese dell'attuatore, con modalità convenzionate con l'Amministrazione atte garantire la rispondenza degli elaborati sia ai requisiti di qualità previsti dal D.Lgs. 163/2006, sia alle finalità di pubblica utilità perseguite dall'Amministrazione attraverso il Piano dei Servizi allegato al presente PdR
- 11.5 In caso di realizzazione diretta, da parte dell'attuatore, di aree verdi, la presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà dopo un congruo periodo di manutenzione da parte dell'attuatore stesso, della durata minima di 12 mesi a partire dal termine della realizzazione, al fine di garantire l'attecchimento completo di tutte le dotazioni vegetali

12. Condizioni e modalità della monetizzazione*URBANIZZAZIONI PRIMARIE*

- 12.1 Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria devono essere effettivamente cedute all'Amministrazione Comunale.
- 12.2 Nei casi in cui l'attuazione del PDR sia prevista attraverso intervento edilizio diretto o in tutti i casi in cui sia richiesto il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, potrà essere consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio purché si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:
- le aree da cedere non risultino idonee alla funzione a causa di preesistenze architettoniche o ambientali: aree verdi storiche, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare a giudizio della Commissione per il Paesaggio e previo parere favorevole alla monetizzazione da parte della Giunta Comunale che potrà anche imporla;
 - non sia fisicamente possibile reperire le aree previste;
 - le aree da cedere non risultino idonee alla funzione per ragioni di conformazione, ubicazione ed accesso;
 - l'area da cedere risulti inferiore a 100 mq;
- 12.3 Nei territori agricolo-naturalistici, in presenza di edifici isolati, è consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio qualora l'area da cedere non risulti superiore a mq. 300; in tal caso dovranno comunque realizzarsi parcheggi scoperti ad uso privato (in aggiunta alla quota di parcheggi privati prevista dall'Allegato Usi del Suolo e Dotazioni territoriali) per una quota corrispondente a quella oggetto di monetizzazione.
- 12.4 Nel caso in cui si proceda a monetizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo dovrà essere corrisposto il valore delle aree non cedute; nel caso in cui le opere siano poste a carico dell'attuatore dell'intervento, dovrà essere corrisposto anche il valore pari al costo della mancata sistemazione, comunque da considerare quale costo per urbanizzazione primaria a tutti gli effetti

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- 12.5 Per tutte le zone nelle quali l'intervento è soggetto a Strumento urbanistico attuativo è facoltà dell'A.C. consentire, per le sole aree per opere di urbanizzazione secondaria, la loro realizzazione e cessione in lotti diversi da quello in oggetto, nonché la loro monetizzazione.
- 12.6 In tutti i casi in cui sia possibile la monetizzazione (sia per mancata cessione, sia per mancata realizzazione) l'Amministrazione Comunale ha altresì facoltà di richiedere all'attuatore, in luogo della stessa, la realizzazione di opere di urbanizzazione di diversa natura, interne all'area di intervento, fino alla concorrenza del corrispondente valore e nei limiti di tale concorrenza.
- 12.7 L'Amministrazione Comunale può altresì avocare a sé la realizzazione di determinate opere di urbanizzazione, utilizzando i corrispettivi monetizzati.

13. Destinazione d'uso

- 13.1 La destinazione d'uso specifica degli immobili deve obbligatoriamente essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia negli Strumenti urbanistici attuativi.
- 13.2 I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, con intervento edilizio, possono implicare variazione aggiuntiva delle dotazioni territoriali calcolate in applicazione dell'allegato 'Usi del suolo e dotazioni territoriali'. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, senza intervento edilizio, ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. 12/2005, possono implicare variazione aggiuntiva delle dotazioni territoriali, calcolati in applicazione dell'allegato 'Usi del suolo e dotazioni territoriali', solo quando riguardano variazioni verso le destinazioni corrispondenti agli usi Ucd, Uga2, Uga3, Ugb e Ue.
- 13.3 Fermo restando che, ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, il mutamento di destinazione d'uso può avvenire soltanto nell'ambito della gamma di destinazioni non escluse dal PdR per ogni singola zona, nei casi di cui ai punti 13.2 e 13.3, dovranno essere cedute le aree corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso calcolate secondo l'allegato Usi del suolo e dotazioni territoriali, salvo quanto disposto nell'art. 12 per quanto concerne le possibilità di monetizzazione.
- 13.4 Se la nuova attività non è specificamente prevista nelle singole norme di zona è necessario provvedere al reperimento delle eventuali dotazioni territoriali in eccedenza rispetto all'attività originaria, calcolate secondo l'allegato Usi del suolo e dotazioni territoriali, anche qualora rientrasse nella medesima categoria di cui all'art. 15.5 lett. a).
- 13.5 Con riferimento agli edifici e manufatti esistenti destinati a usi esclusi dalla singola disciplina della zona, sono consentiti con il mantenimento della destinazione d'uso in atto, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento alle prescrizioni antincendio e antisismiche.
- 13.6 Il mutamento di destinazione d'uso da area precedentemente produttiva verso altra destinazione, dovrà essere preceduto da una valutazione dell'opportunità di verifica dell'eventuale contaminazione del suolo, ovvero dall'accertamento dell'assenza di contaminazione, eventualmente anche mediante l'esecuzione della necessaria bonifica. Tale accertamento è ritenuto indispensabile nelle aree ove sono insediate le ditte "Cromoplastica International S.p.a.", "Nuova I.G.B. S.r.l.", "Saund Italiana S.r.l.", "Henkel Loctite Adesivi S.r.l.", "Rubinetteria Mariani", "CDS di Zoboli Renzo" e "Eurodolciaria".

CAPO III - DISCIPLINA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

14. Usi del suolo e tipologie edilizie

- 14.1 Il PdR, in riferimento agli ambiti di trasformazione di cui all'allegata tavola R1, definisce la disciplina d'uso e di trasformazione degli ambiti del territorio comunale. La disciplina di governo del territorio é distinta nei seguenti ambiti:
- Territori ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica, a loro volta divisi in territori agricolo-naturalistici e in territori urbanizzati
 - Territori di trasformazione urbanistica
 - Sistemi territoriali lineari, a loro volta divisi in Sistemi della mobilità e in armatura del sistema ambientale
 - Sistema dei beni di interesse storico ed ambientale
- 14.2 La disciplina dei territori di trasformazione urbanistica è direttamente definita dal Documento di Piano, si attua con i Piani attuativi comunali di cui all'art. 12 della LR 12/05 che possono, motivatamente, integrare e modificare gli indirizzi e gli obiettivi li definiti. Il Piano delle Regole può ulteriormente definire per essi alcuni obiettivi prestazionali e quantitativi, fatta salva comunque l'autonomia degli strumenti urbanistici attuativi.
- 14.3 La disciplina dei territori ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica, dei sistemi territoriali lineari e dei beni di interesse storico ed ambientale è invece direttamente stabilita dalle presenti norme.
- 14.4 All'interno degli ambiti definiti dall'articolo 14.1 il PdR individua altresì il Sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico. Le prestazioni e gli obiettivi di tali dotazioni, in quanto elementi di coesione e fruibilità territoriale, ancorché oggetto di specifica disciplina nel PdR, sono più direttamente specificate dal Piano dei Servizi.
- 14.5 La normativa relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un'ulteriore qualificazione del tessuto urbano, si articola anche in riferimento alle differenti tipologie edilizie riconosciute nel territorio comunale. A tal fine il Piano delle Regole distingue le seguenti categorie insediative e tipologie edilizie, come rappresentate in riferimento all'allegato Quaderno n° 1: "Atlante dei fabbricati" ed all'allegato Quaderno n°2: "Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale":

categoria insediativa	uso originario prevalente	cod.	tipologia edilizia
1 - insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali		1.1	ville o dimore di rilevante pregio
		1.2	organismi singoli di rilevanza architettonica
		1.3	insediamenti storici riferiti alla disposizione di manufatti di origine rurale o alla formazione di elementi connettivi del tessuto originario
		1.4	aggregazione di fabbricati civili costituenti cortina edilizia
		1.5	aggregazioni rurali isolate
		1.6	fabbricati isolati sorti in correlazione al sistema viario preesistente
2- insediamenti diffusi	prevalentemente residenziali	2.1.1	fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite
		2.1.2	fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite
		2.2	fabbricati isolati formati in relazione alle strutture territoriali preesistenti
		2.3.1	fabbricati isolati di media dimensione in tessuto residenziale diffuso
		2.3.2	fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso
	prevalentemente produttivi	2.4.1	caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive
		2.4.2	Fabbricati aggregati ad aree produttive caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive
		2.5	Fabbricati isolati appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni
		2.5.1	Manufatti composti da aggregazioni compatte di elementi differenti appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni
		2.5.2	Aree produttive con pluralità di fabbricati coordinati in un unico complesso formati in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni

		2.5.3	Fabbricati o aggregazioni di fabbricati disposti a saturazione del lotto di origine appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione a strutture territoriali preesistenti
		2.5.4	Aree produttive costituite da aggregazioni di manufatti in relazione ad un impianto autoriferito appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione a strutture territoriali preesistenti

14.6 Gli interventi relativi a queste tipologie edilizie aventi rilievo esterno devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti* di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio.

15. L'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"

15.1 Gli usi del suolo, in rapporto alle attività ed alle funzioni consentite, sono definiti nell'allegato "Usi del suolo e Dotazioni territoriali". In particolare per quanto riguarda le attività economiche si fa riferimento alla "Classificazione delle attività economiche / metodi e norme / serie C-n. 11 / edizione 1991" dell'ISTAT, seguendo, dove necessario, la partizione dalle sezioni alle categorie.

15.2 Nell'allegato "Usi del suolo e Dotazioni territoriali" gli usi sono raggruppati in categorie, in base alle loro caratteristiche intrinseche ed al carico urbanistico che determinano sul territorio. A ciascuna categoria sono attribuite delle dotazioni territoriali minime di attrezzature pubbliche, in attuazione delle disposizioni di cui al DM 1/4/1968 n. 1444.

15.3 L'allegato "Usi del suolo e Dotazioni territoriali", specificando gli usi del suolo in rapporto alle attività ed alle funzioni consentite, ed attribuendo a ciascuna categoria di uso del suolo una specifica quota di dotazioni territoriali, si pone il duplice obiettivo di:

- Permettere regole articolate per l'insediamento di attività e funzioni individuando in ciascuna zona gli usi del suolo complementari o compatibili;
- Garantire, anche localmente, la necessaria quota di dotazioni territoriali in proporzione alle attività e alle funzioni insediate.

15.4 Per gli usi connessi ad interventi nei territori agricoli-naturalistici oltre alle dotazioni di parcheggio eventualmente previste dall'allegato Usi del Suolo e Dotazioni Territoriali, è necessaria, quale elemento di compensazione ambientale e di potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali, la realizzazione di adeguate Dotazioni Ambientali di cui all'art. 32, con le modalità stabilite dall'art. 1.6 dell'allegato 1.

15.5 Nell'allegato "Usi del suolo e Dotazioni territoriali", e negli articoli che seguono relativi alla disciplina d'uso del suolo, si utilizzano specifiche sigle per richiamare in forma abbreviata ciascun uso, in particolare:

- a) La prima lettera minuscola dopo la lettera U indica la categoria alla quale l'uso appartiene;
- b) Un'eventuale seconda lettera indica la sottocategoria;
- c) La cifra finale della sigla individua lo specifico uso.

CAPO III / 1.1 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA – TERRITORI URBANIZZATI

16. Nucleo di antica formazione

DESCRIZIONE

- 16.1 Il PdR individua il nucleo Storico di Verdellino quale nucleo di antica formazione da sottoporre a disciplina particolareggiata dei centri storici ai sensi della L. 457/78 e dell'art. 10 comma 2 della L.R. 12/2005. Alla stessa normativa sono soggetti i fabbricati isolati che il piano riconosce come elementi architettonici sparsi (sistema dei beni di interesse storico ed ambientale).
- 16.2 Per quanto concerne il nucleo storico di Verdellino il PdR ne definisce un perimetro, all'interno del quale, in riferimento sia alla *Prima Levata IGM in scala 1:25.000 del 1888* che alle Schede di rilevamento, stabilisce specifiche disposizioni edificio per edificio, ai fini di tutelarne i valori storici, artistici ed ambientali.
- 16.3 Le modalità di intervento su ogni fabbricato del nucleo storico, così come per le emergenze territoriali, sono definite in relazione alla specificazione dei gradi di intervento così come delineati nell'allegato Quaderno QR2, che, insieme ad altre ulteriori prescrizioni specifiche riguardanti sia i fabbricati che le aree libere, sono riportate nella tavola n. RQ2 in scala 1:1.000.

DESTINAZIONI D'USO

- 16.4 il nucleo Storico di Verdellino è destinato prevalentemente a:
- abitazioni individuali e familiari (usi Ufa)
 - abitazioni collettive (usi Ufb)
- 16.5 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:
- esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga)
 - esercizi di vicinato (usi Uga1)
 - esercizi per la ristorazione (usi Ugb)
 - attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
 - terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
 - artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
 - servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig
 - attrezzature alberghiere (usi Uh)
- Sono considerati esercizi di vicinato Uga1, in deroga a quanto disposto dall'allegato n°1, anche gli esercizi di superficie di vendita fino a 350 mq se dovuti ad ampliamento di esercizi preesistenti.
- 16.6 Nella zona di nucleo di antica formazione non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2" (con le eccezioni di cui al comma precedente), Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur".

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 16.7 All'interno del perimetro del nucleo antico di Verdellino, così come evidenziato nella tavola R1, il carico urbanistico ammissibile si esprime, in relazione alle caratteristiche degli spazi e dei fabbricati preesistenti, quale conferma della SLP attuale, con le modalità definite nell'allegato Quaderno QR2 alle presenti norme e specificamente individuate per ogni fabbricato. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti edificatori confermativi di fabbricati non rappresentati nella cartografia di Piano.
- 16.8 Gli interventi all'interno del nucleo storico, salvo diversa specificazione cartografica, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto o altro provvedimento abilitativo (autorizzazione, dichiarazione di inizio attività, etc.) previsto dalla legislazione vigente. Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal PdR, al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare.
- 16.9 Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sottounità l'estensione di cui al comma precedente è relativa a all'insieme maggiore.
- 16.10 I diritti edificatori esistenti corrispondono al carico urbanistico ammissibile al netto delle possibilità di chiusura di portici e loggiati che, laddove ammesse, richiedono specifico diritto edificatorio.

- 16.11 *norma sostituita da allegato 2*
- 16.12 *norma sostituita da allegato 2*
- 16.13 *norma sostituita da allegato 2*
- 16.14 *norma sostituita da allegato 2*

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 16.15 Ai sensi dell'art. 9 comma 1 del DM 1444 del 2/4/68, il perimetro del nucleo storico di Verdellino è equiparato alla zona A, in essa per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici, salvo diversa indicazione negli elaborati di piano, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale.
- 16.16 Le domande e le comunicazioni relative ad interventi nelle zone di tessuto storico consolidato devono essere corredate dai seguenti elaborati:
- stralcio della tavola RQ2 di PdR in scala 1:1.000 con individuazione degli immobili interessati dal progetto;
 - documentazione fotografica a colori, in duplice copia, rappresentante il contesto, tutte le facciate dell'immobile, le aree libere e, in dettaglio, gli elementi di particolare interesse specificando i punti di ripresa delle fotografie.
 - Per gli immobili di grado I e II o in presenza di locali voltati e/o di elementi interni di particolare interesse la documentazione fotografica dovrà essere estesa agli interni;
 - rilievo dello stato di fatto costituito da:
 - planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
 - piante di tutti i piani, compresa il sottotetto e la copertura;
 - sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
 - prospetti di tutte le facciate.
 - Il rilievo, in scala 1:50 per gli edifici di grado I, II e III ed in scala 1:100 per gli altri edifici, dovrà essere compiutamente quotato e riportare dettagliate indicazioni dei materiali;
 - progetto in scala 1:100 (1:50 per gli edifici di grado I; II e III) costituito da:
 - planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
 - piante di tutti i piani, compreso il sottotetto e la copertura;
 - sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
 - prospetti di tutte le facciate.
 - per gli edifici di grado I e II relazione descrittiva dello stato di fatto (con analisi storica, delle condizioni strutturali, delle trasformazioni, dei materiali e delle tecniche) e dei criteri seguiti per la progettazione (con la descrizione dei lavori che si intendono eseguire, dei materiali e delle tecniche).
- 16.17 Il progetto sarà presentato in due serie: la prima con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e la seconda rappresentante l'intervento nella forma finale.
- 16.18 Sul progetto dovrà essere riportata la descrizione dettagliata dei materiali e illustrati in scala maggiore i dettagli relativi alle finiture.
- 16.19 Nel caso di richiesta di limitati interventi potrà essere sufficiente la presentazione degli elaborati di dettaglio relativamente alle sole parti interessate, rappresentando comunque come elaborati generali l'insieme dell'unità oggetto di intervento.
- 16.20 Nelle zone di tessuto storico consolidato ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della Lr 12/05, nei fabbricati di grado I, II e III è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti comportante modifiche della sagoma della falda o suo innalzamento.
- 16.21 L'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1.4 dell'art. 30 della L. 98 del 9 agosto 2013 è esclusa per i fabbricati codificati con i gradi da I a IV così come delineati nell'allegato Quaderno QR2. Tale esclusione vale anche per i fabbricati isolati che il piano riconosce come elementi architettonici sparsi.

17. Tessuto urbano da consolidare

DESCRIZIONE

- 17.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni.

AMBITI DI REGOLAZIONE

- 17.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:
- Piazza Affari
 - Villini di Zingonia
 - Formazioni urbane intensive di via Oleandri
 - Formazioni urbane intensive di via Corso Asia
 - Recinto di via Madre Teresa di Calcutta
 - Tessuto minore di primo impianto
 - Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino
 - Via Marconi
- All'interno di tali ambiti sono altresì comprese le aree dei piani attuativi del PRG previgente in corso di attuazione e confermati dal PGT.
- 17.3 Nelle aree di cui al punto 17.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali.
- 17.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 14.5, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme.
- In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della l.r. 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti.
- Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto, l'intervento, che può avvenire anche in deroga alle altezze stabilite nell'allegata tabella 1, deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 14.5, con le seguenti modalità

tipologia edilizia	obiettivi energetici
1- insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali	miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10%
2- insediamenti diffusi: 2.1, 2.2	carico energetico dell'intero edificio non superiore al preesistente
2- insediamenti diffusi: 2.3	conformità dell'intero edificio alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione o, qualora impraticabile, riduzione del carico energetico complessivo del 30%

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

- 17.5 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare, ed all'interno dei singoli ambiti di regolazione, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un ulteriore qualificazione del tessuto urbano, il Piano delle Regole distingue altresì le seguenti tipologie insediative:
- fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite
 - fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite
 - fabbricati isolati formati in relazione alle strutture territoriali preesistenti
 - fabbricati isolati di media dimensione in tessuto residenziale diffusivo
 - fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffusivo
- 17.6 Gli indirizzi di intervento per queste tipologie insediative devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti* di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio.
- 17.7 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua la correlazione tra la rete delle principali relazioni del sistema urbano, disciplinate dal sistema della mobilità ed il tessuto urbano stesso, riconoscendo la necessità di una particolare attenzione alla qualificazione delle prospicenze dei fabbricati e degli spazi aperti sui luoghi costitutivi della scena urbana. A tal fine negli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti* di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio verranno richieste, in questi luoghi, agli interventi, maggiori garanzie di compatibilità con il contesto.

DESTINAZIONI D'USO

- 17.8 Il tessuto urbano da consolidare è destinato prevalentemente a:
- abitazioni individuali e familiari (usi Ufa)
 - abitazioni collettive (usi Ufb)
- 17.9 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:
- esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga)
 - esercizi di vicinato (usi Uga1)
 - esercizi per la ristorazione (usi Ugb)
 - attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
 - terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
 - artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
 - servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig
 - attrezzature alberghiere (usi Uh)
- Sono considerati esercizi di vicinato Uga1, in deroga a quanto disposto dall'allegato n°1, anche gli esercizi di superficie di vendita fino a 250 mq se dovuti ad ampliamento di esercizi preesistenti.
- 17.10 All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette.
- 17.11 All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella 1, non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur".
- 17.12 Per gli edifici, individuati graficamente in tav. R1 con la lettera P, in quanto *Fabbricati prevalentemente produttivi in contesto residenziale*, oltre agli usi di cui agli art. 17.8 e 17.9, ed eventualmente in deroga agli usi 17.11, sono ammessi anche gli usi in atto.

MODALITA' DI INTERVENTO

- 17.13 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati.
- 17.14 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica e ad esclusione di quanto previsto dall'art. 5.2, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1.
- 17.15 E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione
- 17.16 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 17.8, 17.9, e con le esclusioni di cui all'art. 17.10.

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUAZIONE

- 17.17 In tutti gli ambiti del tessuto urbano da consolidare, siano essi destinati ad edificazione privata o ad attrezzature pubbliche, con esclusione dei corpi idrici fino al ciglio superiore dell'invaso, delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora adiacenti alla sezione stradale, si quantifica, mediante indice superficario, il carico urbanistico ammissibile secondo i valori espressi in tabella 1.
- 17.18 L'edificazione privata e pubblica è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile e può avvenire solo mediante impiego di specifico diritto edificatorio riconoscibile per ogni ambito di regolazione in base ai valori della tabella 1, ad eccezione delle edificazioni pubbliche o di interesse pubblico riferite alle dotazioni civiche di cui all'art. 32, alle attrezzature ambientali ed ai parcheggi pubblici di cui all'art. 32, anche se realizzate da privati in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, che non richiedono l'impiego di diritti edificatori. I fabbricati di nuova costruzione destinati a residenza a canone sociale, secondo le modalità definite dall'art. 32 e dal Piano dei Servizi, qualora previsti nell'allegata tabella 1 richiedono l'impiego di diritti edificatori computati al 50%. Nel caso di cambiamento del loro utilizzo dovranno essere riacquisiti i diritti edificatori mancanti,
- 17.19 Il diritto edificatorio del lotto di riferimento è riferito alla data di adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SLP dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati.
- 17.20 Qualora la tabella 1 esprima il diritto edificatorio anche in riferimento all'edificabilità residua del PRG previgente, questa può essere riconosciuta solo previa dimostrazione della sua effettiva realizzabilità in ottemperanza anche ai parametri di distanza altezza e superficie coperta del PRG medesimo.

- 17.21 I lotti con diritti edificatori inferiori al carico urbanistico ammissibile, ad eccezione di quelli compresi in piani attuativi con convenzione in corso di validità, per i quali, fino alla cessazione della validità della convenzione, valgono i limiti in essa stabiliti, possono essere edificati fino al carico urbanistico ammissibile, mediante l'impiego di diritti edificatori ceduti in riferimento a quanto esposto nell'allegata tabella 2:
- 17.22 *norma sostituita da allegato 2*
- 17.23 *norma sostituita da allegato 2*
- 17.24 *norma sostituita da allegato 2*
- 17.25 E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di SLP, di:
- box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo: purché coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento;
 - gazebi, pergolati e piscine, con un limite di altezza massima di m. 2,40 (per i gazebi ed i pergolati).
- ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE*
- 17.26 Al fine della qualificazione del paesaggio urbano, gli interventi sui fabbricati e sugli spazi aperti, dovranno altresì rispettare le prescrizioni dell'art. 11 dell'allegata *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*, e, dalla data della loro entrata in vigore, dovranno essere conformi sia alle prescrizioni del *Regolamento del Verde* che a quelle degli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti*
- 17.27 Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici.
- 17.28 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, i cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni residenziali o terziarie verso attività artigianali sono da verificarsi con i disposti del successivo articolo 40.
- 17.29 Nel tessuto urbano da consolidare, le recinzioni devono essere realizzate in coerenza alle recinzioni presenti nel contesto, privilegiando l'uniformità e la semplicità dei materiali, ed entro un'altezza massima pari a m. 1,90, con una trasparenza pari ad almeno il 50%. Le recinzioni con rete di filo di ferro sono ammesse solo nelle recinzioni interne. E' possibile la deroga alle presenti norme, previa valutazione positiva della Commissione per il Paesaggio, solo per specifiche esigenze di natura compositiva legate alla qualità del progetto edilizio di riferimento.

18. Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera

DESCRIZIONE

- 18.1 Il PdR classifica come TESSUTO DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA quelle aree ove la pianificazione di tipo zonizzativo ha confinato le attività artigianali e manifatturiere di Verdellino.

AMBITI DI REGOLAZIONE

- 18.2 Nell'ambito del tessuto della produzione artigianale e manifatturiera il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:
- Area produttiva di Zingonia
- All'interno di tali ambiti sono altresì comprese le aree dei piani attuativi del PRG previgente in corso di attuazione e confermati dal PGT.
- 18.3 Nelle aree di cui al punto 18.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento funzionale e tecnologico. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto produttivo, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano.
- 18.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della l.r. 12/05 sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso, per i fabbricati residenziali presenti in zona produttiva, l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti ovvero sono specificate le modalità di intervento ammesse intendendosi tutte le altre escluse. Laddove ammesso, il recupero dei sottotetti può avvenire anche in deroga alle altezze stabilite nell'allegata tabella 1.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

- 18.5 Nell'ambito del tessuto della produzione artigianale e manifatturiera ed all'interno dei singoli ambiti di regolazione, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un'ulteriore qualificazione del tessuto urbano, il Piano delle Regole distingue altresì le seguenti tipologie insediative:
- Fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed agli usi produttivi

- Fabbricati aggregati ad aree produttive caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive
 - Fabbricati isolati appartenenti ad insediamenti produttivi formatisi in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni
 - Manufatti composti da aggregazioni compatte di elementi differenti appartenenti ad insediamenti produttivi formatisi in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni
 - Aree produttive con pluralità di fabbricati coordinati in un unico complesso formatisi in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni
 - Fabbricati o aggregazioni di fabbricati disposti a saturazione del lotto di origine appartenenti ad insediamenti produttivi formatisi in relazione a strutture territoriali preesistenti
 - Aree produttive costituite da aggregazioni di manufatti in relazione ad un impianto autoriferito appartenenti ad insediamenti produttivi formatisi in relazione a strutture territoriali preesistenti
- 18.6 Gli indirizzi di intervento per queste tipologie insediative devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti* di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio.

DESTINAZIONI D'USO

- 18.7 Il tessuto della produzione artigianale e manifatturiera sono destinati prevalentemente a:
- Attività manifatturiere agro-alimentari (usi Uca)
 - Attività manifatturiere industriali (usi Ucb) Attività artigianali del settore secondario (usi Ucc)
 - Direzionale di tipo pubblico o semipubblico (usi Uda)
 - Direzionale e servizi alle imprese di tipo privato (usi Udb)
 - Nel tessuto produttivo ad usi compatibili sono altresì previsti seguenti usi:
 - Esercizi per la ristorazione (usi Ugb)
 - Attività commerciali (usi Uga2 ma non di articoli alimentari ad eccezione dei lotti individuati con specifico contrassegno)
 - Attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
 - Terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
 - Artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
- 18.8 Sono consentite le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: uffici, depositi, silos, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti delle attività produttive. Tali usi sono da considerarsi integrati alle attività produttive, pertanto le dotazioni territoriali e gli indici da applicare sono quelli delle attività a cui sono connessi;
- 18.9 Sono inoltre consentite abitazioni pertinenziali di servizio in aderenza agli edifici esistenti nella misura del 20% della Superficie coperta, con un limite max di 150 mq Slp, con un minimo comunque consentito pari a 75 mq e con un lotto minimo di intervento di 2.000 mq, previo assoggettamento a vincolo pertinenziale registrato e trascritto.
- 18.10 Nel tessuto della produzione artigianale e manifatturiera non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"):
- tutti gli usi del settore primario Ua e Ub;
 - fra gli usi del settore secondario: Ucd, Ucf, Ucg, Uch
 - tutti gli usi del settore commerciale grande distribuzione Ue;
 - tutti gli usi connessi residenziali Uf, ad eccezione di quanto ammesso al punto 18.9
 - fra gli usi Ug per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connessi alla residenza: Uga2 (ad eccezione delle attività non connesse al settore alimentare)
 - fra gli usi Uh per attività ricettive: Uhb, Uhc
 - gli usi Uib3
 - fra gli usi Um per sanità e igiene: Uma1, Uma2, Uma4
- Nel tessuto produttivo ad usi compatibili non sono inoltre ammessi i seguenti usi:
- fra gli usi del settore secondario: Ucb (ad eccezione degli usi Ucb1, Ucb4 e Ucb5),
 - tutti gli usi Uq per servizi alla mobilità veicolare
 - tutti gli usi Ur per impianti di urbanizzazione generale e primaria ad eccezione degli usi Ur5
- 18.11 In tali zone sono inoltre vietati gli insediamenti di industrie che l'A.C. individua come pericolose (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica e che come tali devono essere tenute lontane dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali. Sono da valutare come potenzialmente pericolose le attività che rientrano nella fattispecie descritta al successivo art. 18.22

MODALITA' DI INTERVENTO

- 18.12 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi

di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento della dotazione vegetazionale del lotto.

- 18.13 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica e ad esclusione di quanto previsto dall'art. 5.2, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1.
- 18.14 E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione
- 18.15 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 18.7, e con le esclusioni di cui all'art. 18.10.

PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUAZIONE

- 18.16 In tutti gli ambiti del tessuto della produzione artigianale e manifatturiera, il carico urbanistico ammissibile è espresso dai valori dell'allegata tabella 1.
- 18.17 L'edificazione è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile come definito all'articolo precedente ed avviene, mediante impiego o acquisizione di diritto edificatorio di pari misura. L'eventuale realizzazione di SLP superiore al 120% della Sc è ammissibile solo nel rispetto dell'art. 18.23 e con contestuale incremento delle dotazioni vegetazionali con riferimento ai sistemi verdi lineari previsti in tav. R1 o comunque ad altri interventi analoghi di pari consistenza quantitativa e di pari valenza vegetazionale. L'eventuale incremento della Superficie Coperta non è ammissibile per le tipologie codificate come 4.2.2 nella tav. Rq1
- 18.18 Il frazionamento dei lotti non è ammesso nelle tipologie insediative individuate come "manufatti composti da aggregazioni compatte di elementi differenti ..." e come "aree produttive costituite da aggregazioni di manufatti ...", nelle restanti aree il frazionamento è ammesso esclusivamente per dimensione minima finale non inferiore a mq 900 di SC e subordinatamente a specifica convenzione avente l'obiettivo di garantire il rispetto delle dotazioni territoriali di cui all'allegato Usi del Suolo e Dotazioni Territoriali. Non è considerata quale frazionamento la modifica di lotti contigui che non determini la formazione di lotti indipendenti. In caso di frazionamento del lotto deve essere previsto l'incremento delle dotazioni vegetazionali con riferimento ai sistemi verdi lineari previsti in tav. R1 o comunque ad altri interventi analoghi di pari consistenza quantitativa e di pari valenza vegetazionale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVAMENTE AI FABBRICATI RESIDENZIALI NEL TESSUTO PRODUTTIVO

- 18.19 Gli interventi consentiti per i fabbricati residenziali riconosciuti come aggregati al tessuto produttivo in quanto realizzati in correlazione a quegli usi e nel medesimo lotto, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione. Per essi è ammesso l'ampliamento solo entro il limite di cui all'art. 18.9 e non è ammesso aumento delle unità immobiliari.
- 18.20 *norma sostituita da allegato 2*

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

- 18.21 Al fine della qualificazione del paesaggio urbano, gli interventi sui fabbricati e sugli spazi aperti, dalla data della loro entrata in vigore, dovranno essere conformi sia alle prescrizioni del *Regolamento del Verde* che a quelle degli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti*
- 18.22 Sono ritenute attività che presentano aspetti ambientali rilevanti le seguenti:
- attività soggette al DLgs 334/99 in riferimento agli articoli 6 ed 8.
 - attività soggette ad autorizzazione ambientale integrata (AIA)
 - attività che per la loro attività pregressa abbiano dato luogo a comprovata contaminazione del suolo o del sottosuolo.
- 18.23 Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, gli ampliamenti o le ristrutturazione degli edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, ad eccezione della realizzazione di piani ammezzati destinati ad uffici, archivi o la realizzazione di magazzini per sostanze non pericolose, sono ammesse solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento dovrà essere dimostrato e quantificato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 o al regolamento CEE 761/2001 Emas ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo, previsto per entrambi i sistemi di gestione ambientali citati, costituirà elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Nei casi di attività non dotate di SGA (Sistema di Gestione Ambientale) l'amministrazione potrà ritenere sufficiente la documentazione prodotta nell'ambito delle procedure ordinarie, oppure potrà richiedere ulteriori informazioni. Le nuove attività dovranno assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'A.C. potrà richiedere, in aggiunta alle specifiche autorizzazioni un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti (ad esempio per gli odori molesti). La disponibilità di un sistema di gestione ambientale conforme alle norma ISO 14001 o EMAS sopra richiamata, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, costituirà titolo di favore per l'insediamento di nuove unità.

La riconversione dall'uso produttivo ad altra destinazione d'uso compatibile con l'ambito, è ammissibile solo previa valutazione dell'opportunità di prevedere la verifica dell'eventuale contaminazione del suolo e del sottosuolo e di subordinare all'accertamento di assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, la realizzazione dei nuovi interventi previsti.

- 18.24 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, le nuove attività produttive sono da verificarsi con i disposti dei successivi articoli da 36 a 48.
- 18.25 Nel tessuto della produzione artigianale e manifatturiera, le recinzioni devono essere realizzate in coerenza alle recinzioni presenti nel contesto, privilegiando l'uniformità e la semplicità dei materiali, ed entro un'altezza massima pari a m 2,20, salvo specifiche esigenze connesse alla tipologia produttiva e, solo per le recinzioni interne, con la contemporanea messa a dimora di elementi vegetazionali sul lato interno di proprietà in conformità alle prescrizioni del Regolamento del Verde. Le recinzioni con rete di filo di ferro sono ammesse solo nelle recinzioni interne. Sul confine stradale è prescritta una trasparenza minima del 50%. E' possibile la deroga alle presenti norme, previa valutazione positiva della Commissione per il Paesaggio, solo per specifiche esigenze di natura compositiva legate alla qualità del progetto edilizio di riferimento.

CAPO III / 1.2 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA –TERRITORI AGRICOLO- NATURALISTICI

19. Territori agricolo-naturalistici

DESCRIZIONE

- 19.1 Il PDR classifica i territori agricolo-naturalistici di Verdellino nel seguente modo:
- Parco agricolo;
- 19.2 La disciplina delle zone agricole è diretta a conseguire i seguenti obiettivi:
- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole e forestali del Comune, con particolare riguardo alle porzioni di territorio dove l'attività agricola può svolgere funzioni di presidio e tutela, pur se sottoposta a limiti naturali che ne condizionano lo sviluppo e la redditività;
 - qualificare il paesaggio agrario e tutelare i suoi elementi di pregio, con particolare riguardo a percorsi rurali, rete di canali e rogge, filari alberati e siepi nonché elementi arborei ed arbustivi lineari non rientranti nella definizione di bosco, fabbricati storici, insediamenti rurali e loro corretto inserimento paesaggistico;
 - tutelare il reticolo idrico irriguo mediante sistemazioni idraulico agrarie e opere di bonifica agraria che non comportino modifiche rilevanti delle caratteristiche morfologiche e della qualità ambientale dei corsi d'acqua, in particolare evitando di eliminare le camere di espansione, le colmatore, le alberate ed i fossi per la regimazione ed irrigazione;
 - incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale e delle attività agricole in genere, tutelando le parti di territorio a vocazione produttiva agricola, salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e rurale e contrastando, per quanto possibile, l'abbandono dei terreni;
 - favorire il corretto recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo e a fini turistici / ricreativi culturali;
 - incentivare le produzioni biologiche ed in genere le tecniche di coltivazione e di allevamento a minore impatto ambientale e più compatibili con la valorizzazione del paesaggio agrario;
 - orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nel territorio del Comune di Verdellino, anche promuovendo rapporti e sinergie tra attività agricole ed attività culturali e di fruizione del tempo libero;
 - individuare opportunità di integrazione del reddito delle aziende agricole anche attraverso la stipula di contratti per la custodia / manutenzione del territorio o per la sua valorizzazione ai fini paesaggistici, ambientali, fruitivi e turistico – culturali
- 19.3 In area agricola, per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, nonché per la sistemazione degli spazi aperti in generale, escludendo le piantagioni con finalità produttive, è richiesto l'impiego di specie vegetali autoctone e compatibili con le caratteristiche ambientali e stagionali del territorio in esame. Eventuali deroghe possono essere concesse previa approvazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.) che ne fornisca adeguata motivazione.
- 19.4 Per la tutela del verde nel territorio Comunale si rinvia al "Regolamento del Verde Comunale"

DESCRIZIONE

- 19.5 I territori di parco agricolo corrispondono alle aree in diretta connessione con il sistema delle aree agricole a nord-ovest di Verdellino verso gli abitati di Osio Sotto, Levate e Verdello. Il Piano prevede la conferma degli usi in atto, la selezione degli usi ammissibili in relazione alla sua vocazione produttiva, la limitazione delle possibilità di nuovi insediamenti. I territori di parco agricolo sono aree per le quali, vista la loro particolare collocazione e visibilità nel paesaggio, si prevede la limitazione delle possibilità insediative. Queste aree agricole, oltre alla funzione produttiva, sono chiamate altresì a svolgere una funzione di filtro ambientale rispetto all'incombenza dell'urbanizzato e, data la loro prossimità al centro abitato di Verdellino, possono svolgere una funzione rilevante per la promozione della fruizione pubblica dell'ambiente agricolo. In riferimento a tali vocazioni territoriali, obiettivo del Piano è lo sviluppo delle aziende agricole esistenti nella direzione della qualificazione dei loro processi produttivi sia in ordine al miglioramento delle prestazioni ambientali del territorio su cui insistono che di un loro possibile ruolo ricreativo-didattico convenzionato con l'Amministrazione Comunale. In esse è comunque ammessa altresì la realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico (prese d'acqua, serbatoi, ...) e di strutture con caratteristiche provvisorie per attività ricreative di interesse pubblico. Il Piano opera in queste aree per il loro equipaggiamento vegetazionale al fine della ricostituzione di una trama territoriale di tessuto arboreo.

DESTINAZIONI D'USO

- 19.6 Nei territori agricolo-naturalistici sono consentite e previste le seguenti destinazioni:

- Tutti gli usi Ua;
 - Tutti gli usi Ub;
 - Usi Uca1 trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento;
 - Usi Uca2 impianti per la stagionatura del formaggio;
 - Usi Umb2 impianti per la pratica dello sport non destinati allo spettacolo;
 - Usi Uob2 strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali
 - Usi Ufa, Ugb e Ugc qualora riguardanti fabbricati contrassegnati con la lettera R;
 - Usi Ufb e Uma4 solo se rispondenti alle finalità del Piano dei Servizi
 - Usi Ugb4, Uha1, Uia, Uib, Uma3, Una, Uoa2, Uoc2 solo se connessi ad attività agrituristiche
- 19.7 Nei territori agricolo-naturalistici non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"):
- tutti gli usi del settore secondario Uc, ad eccezione degli usi Uca1, Uca2
 - gli usi Udb;
 - gli usi Ue;
 - gli usi Uf; ad eccezione degli usi Ufb se rispondenti alle finalità del Piano dei Servizi e degli usi Ufa qualora riguardanti fabbricati contrassegnati con la lettera R
 - tutti gli usi Ug, ad eccezione degli usi Uga1, Ugc, e degli usi Ugb4 se connessi ad attività agrituristiche
 - tutti gli usi per sanità ed igiene Um, ad eccezione degli usi Umb2, Uma3, e degli usi Uma4 se rispondenti alle finalità del Piano dei Servizi, degli usi Uma3 se connessi ad attività agrituristiche
 - tutti gli usi Ui;
 - tutti gli usi per attività ricettive Uh, ad eccezione delle attività agrituristiche
 - tutti gli usi Uo, ad eccezione dell'uso Uob;
 - tutti gli usi Uq;
 - tutti gli usi Ur.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- 19.8 Il patrimonio edilizio comprendente gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e realizzati per abitazione per gli addetti all'agricoltura e gli edifici rustici per le attività dell'azienda agricola, non più utilizzati ai fini della conduzione aziendale, o eccedente rispetto alle esigenze della stessa, può essere utilizzato ai seguenti usi:
- Ufa) residenza individuale
 - Ufb) residenza collettiva
 - Ugb) esercizi per la ristorazione
 - Ugc) attività professionali
 - Uha) funzioni di tipo ricettivo alberghiero
 - Ui) servizi sociali
 - Uma) centri di terapia e degenza

ed alle seguenti condizioni:

- a) non sono ammessi tali cambi di destinazione (per usi residenziali e/o attività professionali) per gli edifici che abbiano ottenuto la concessione o autorizzazione ad edificare negli ultimi venti anni;
- b) non sono ammessi tali cambi di destinazione per gli edifici per i quali sono stati erogati negli ultimi dieci anni finanziamenti pubblici, occorre pertanto una dichiarazione del proprietario che comprovi tale circostanza
- c) i cambi di destinazione sono subordinati al vincolo di inedificabilità abitativa dei lotti dell'unità aziendale di provenienza;
- d) i cambi di destinazione degli edifici non devono dar luogo ad aumento delle unità immobiliari destinate alla residenza in misura maggiore di tre unità. Alla domanda di concessione il richiedente dovrà pertanto allegare una autocertificazione che attesti il numero delle unità immobiliari destinate alla residenza esistenti alla data di adozione del presente PdR.

REQUISITI PER L'EDIFICAZIONE NEI TERRITORI DI PARCO AGRICOLO

- 19.9 Nei territori di parco agricolo è ammesso, esclusivamente per i soggetti di cui all'art 60 della L.R. 12/2005 in relazione alle necessità di qualificazione dell'attività di conduzione del fondo agricolo, l'ampliamento di fabbricati produttivi o rustici di aziende agricole preesistenti e/o la nuova costruzione, se collocata nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti qualora parte dell'azienda stessa. Per attività di conduzione del fondo agricolo si intendono, oltre quelle individuate dall'art. 59 comma 1 della LR 12/05 anche le attività connesse agli usi agrituristici, fra cui le attività ricreative, didattiche e sportive a queste riferite. Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme.
- 19.10 La necessità di ampliamento dovrà essere dimostrata, preventivamente al rilascio della autorizzazione ad edificare, oltre che con le modalità previste all'art. 60 comma 2 della LR 12/05 anche con le modalità di cui all'art. 19.9, attraverso un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale, redatto in conformità all'allegato 3, che permetta di valutare la congruità dell'intervento

richiesto, le sue ricadute territoriali ed ambientali e l'assunzione da parte del conduttore all'impegno alla manutenzione del paesaggio agricolo-naturalistico ove interviene l'Azienda secondo quanto previsto dall'art. 21 delle presenti norme.

PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE NEI TERRITORI DI PARCO AGRICOLO

- 19.11 La nuova edificazione per attrezzature ed infrastrutture produttive è ammessa, esclusivamente con strutture in legno (ad esclusione di fabbricati specialistici quali stalle, silos, serbatoi, strutture di stoccaggio mangimi e derrate agrarie, strutture per lo stoccaggio e maturazione delle deiezioni zootecniche ed i manufatti idraulici), entro i seguenti parametri:
- Df = 0,04 mq/mq
Sm = 10.000 mq (5.000 mq per aziende con processi di coltivazione biologici e di orticoltura)
H max (ad esclusione di silos e serbatoi) = m 7.5
- 19.12 L'edificazione per abitazione a servizio di aziende agricole in relazione alle necessità di conduzione del fondo, da dimostrarsi con le modalità di cui all'allegato 4, è ammessa per una estensione massima di mq 200 di SIp per ogni azienda e con altezza massima Hmax = m 7.5.
- 19.13 Onde evitare interventi edilizi di tipo diffusivo, lesivi delle finalità del P.G.T. di tutela dell'integrità del territorio non edificato, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti. In particolare le edificazioni devono avvenire in via prioritaria nelle aree degli insediamenti classificati come presidi ambientali nella tav. 5 "Strategie evolutive" o, qualora impossibile o non opportuno, nelle aree ad esse adiacenti.
- 19.14 Sulle aree computate ai fini edificatori considerate dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.), viene istituito il vincolo registrato di non edificazione.
- 19.15 Il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale può prevedere l'occupazione di terreni agricoli mediante pannelli fotovoltaici al fine della produzione di energia elettrica anche in eccedenza alle esigenze dell'azienda. Tali interventi devono configurarsi come reversibili e con attrezzature tali da non compromettere il successivo riutilizzo agricolo del fondo. Nel caso il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale preveda per essi un dimensionamento superiore alle prevedibili necessità aziendali, parte dell'utile dovuto alla produzione eccedente dovrà, in accordo con l'Amministrazione Comunale, essere utilizzato per il miglioramento ed il potenziamento delle dotazioni ambientali.
- 19.16 Qualora l'edificazione determinasse, in base all'allegato 1 "Usi del Suolo e Dotazioni Territoriali", la necessità di corrispondere specifiche quantità di dotazioni territoriali, le dotazioni civiche necessarie possono essere del tutto o in parte convertite, con le modalità stabilite all'interno dello specifico Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale, in Dotazioni Ambientali di cui all'art.32, come meglio specificato nel Piano dei Servizi.
- 19.17 Oltre alle destinazioni d'uso di cui all'art. 19 delle presenti norme il patrimonio edilizio esistente, non soggetto a vincolo può riguardare:
- edifici residenziali esistenti, identificati cartograficamente con la lettera R, originariamente sorti per abitazione di addetti all'agricoltura, o senza nessuna connessione con l'attività agricola in forza di strumenti urbanistici precedenti che lo consentivano, od in forza di attività di legittimazione normativa posteriore (condono), per i quali gli interventi ammessi riguardano la ristrutturazione fino alla demolizione/ricostruzione. L'eventuale ricostruzione non potrà prevedere la scomposizione del volume esistente. E' invece ammesso l'accorpamento di fabbricati sparsi. Oltre alle destinazioni di cui all'art.19 delle presenti norme, in questi fabbricati sono ammesse altresì le destinazioni Uf, Ugb e Ugc
- 19.18 Sono soggetti alla medesima disciplina di cui al comma precedente anche quei fabbricati non individuati dal PGT con la nomenclatura R o P ma comunque legittimamente realizzati, o assentiti in forza di altri atti abilitativi, per gli usi di cui all'articolo stesso.

COSTRUZIONE DI SERRE NON PERMANENTI

- 19.19 La costruzione di serre non permanenti è ammessa, per l'unità aziendale di riferimento come definita dall'art. 21.2 delle presenti norme, entro i parametri di cui all'art. 59 comma 4 della LR 12/05, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 20.13 delle presenti norme.
- 19.20 Le coperture con serre non permanenti disposte su terreni contigui della stessa azienda per una superficie accorpata superiore a 10.000 mq dovranno prevedere una percentuale minima del 25% di colture a pieno campo non coperte poste ad interrompere la continuità.

COSTRUZIONE DI SERRE FISSE

- 19.21 La costruzione di serre fisse è ammessa, nel rispetto dei seguenti parametri, oltre a quanto previsto dall'articolo 20.13 delle presenti norme:
- fino a 5.000 mq di superficie aziendale totale = 10%
 - oltre i 5.000 mq di superficie aziendale totale = 5%

20. Prescrizioni tipologiche ed ambientali per gli interventi edilizi nei territori agricolo-naturalistici*GARANZIE PER LA TUTELA DEL CARATTERE AMBIENTALE DEI LUOGHI*

- 20.1 La realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico dovrà essere effettuata attuando tutti i provvedimenti necessari per il loro corretto inserimento ambientale;
- 20.2 La realizzazione degli ampliamenti produttivi e/o residenziali è subordinata ad atto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che preveda:
- L'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ...);
 - L'impegno all'assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
 - L'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione;
 - Modi e tempi delle eventuali iniziative didattiche e agrituristiche dell'azienda e della sua accessibilità pubblica;
 - Iniziative previste di valorizzazione paesaggistica del territorio
 - Produzione di congrua garanzia fideiussoria (solo nel caso di nuova costruzione) finalizzata alla rimozione della struttura ed al ripristino delle condizioni naturali del suolo nel caso di successivo inutilizzo del fabbricato ai fini dell'attività agricola
- 20.3 Le strutture connesse agli allevamenti zootecnici oltre al rispetto delle norme del vigente Regolamento di Igiene e della L.R. 37/1993, e della Direttiva Nitrati, DGR 8/5215 del 2 agosto 2007, sono soggette alle seguenti prescrizioni
- si richiama la normativa regionale di riferimento in merito alla gestione e distribuzione dei reflui zootecnici
 - è vietato lo spandimento dei liquami e di ogni altro tipo di refluo zootecnico nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore
 - le vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto dalle normative vigenti; nella realizzazione delle nuove vasche di stoccaggio dovrà essere prevista una azione di mitigazione mediante piantagione con essenze che a maturità raggiungono almeno l'altezza della vasca;
 - sono vietati stoccaggi, depositi e altra forma di sosta libera ed in pieno campo di letame e pollina ed altre forme di reflui solidi e palabili per una durata superiore ad un mese (fatte salve comunque le norme di settore);
 - la distribuzione di pollina dovrà essere eseguita solo dopo un periodo di maturazione ed essiccazione previsto dalla normativa vigente e quando avrà raggiunto una umidità tale da evitare la diffusione di odori
- 20.4 Tutti gli interventi edificatori sia di fabbricati che di serre devono prevedere sul lotto di riferimento la contemporanea formazione di fasce boscate e/o sistemi lineari di campo di cui all'art. 32 delle presenti norme, e come meglio specificato nel Piano dei Servizi, in riferimento alle indicazioni previste dalla Tav. 5 "Strategie evolutive", ma nella dimensione e giacitura effettivamente prevista dallo Specifico Piano di Gestione Aziendale.

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE

- 20.5 In ordine agli obiettivi generali di cui all'art. 19, i nuovi interventi relativi ad edifici ad uso residenziale, ad edifici per attività produttiva agricola e similari o ad altra destinazione non produttiva, così come gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, sono soggetti alle seguenti prescrizioni morfo-tipologiche:
- a) Gli edifici devono essere progettati in considerazione della salvaguardia dell'uso agricolo del suolo. Pertanto la loro struttura dovrà privilegiare i sistemi costruttivi in legno in quanto caratterizzati da un elevato grado di reversibilità della costruzione.
 - b) Sono ammesse le strutture in cemento armato solo per le strutture di fondazione
 - c) E' da privilegiare l'impiego di materiali orientati alla bioarchitettura
 - d) i serramenti esterni, preferibilmente in legno, potranno utilizzare differenti sistemi di chiusura (es: a ventola, a scorrimento, ...), ma sempre del tipo a pannelli mobili (escludendo gli avvolgibili) e con sistemi di sicurezza adeguati alla tipologia scelta;
 - e) Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, vetri, ceramiche e simili;
 - f) le logge e i porticati di uso privato devono preferenzialmente essere all'interno delle sagome volumetriche degli edifici;
 - g) non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, come collinette o montagnole; modeste alterazioni sono ammesse solo in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione degli spazi intorno al complesso edilizio, in combinazione con essenze arboree che ne impediscano l'erosione;
 - h) dovrà essere effettuata la piantagione di essenze autoctone in congrua misura, eventualmente con uno specifico progetto del verde e degli spazi aperti redatto da tecnico abilitato, da valutarsi da parte degli uffici e della Commissione per il Paesaggio;
 - i) è facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre una opportuna mascheratura del manufatto in oggetto con cortine arboree atta a mitigarne l'impatto visivo o anche la completa realizzazione del manufatto in legno;

j) gli interventi, dopo la sua approvazione, dovranno essere conformi al Regolamento del Verde.

- 20.6 Al fine della qualificazione del paesaggio, gli interventi sui fabbricati, e sugli spazi aperti pertinenti ad essi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche del paesaggio rurale, (si rimanda a tal proposito alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 -N 7 / 1104), evitando le alterazioni morfologiche, la rimozione di elementi architettonici o vegetazionali di pregio e l'introduzione di elementi compositivi o materiali non adatti alle caratteristiche di semplicità tipiche dei luoghi e, dalla data della sua entrata in vigore, dovranno essere conformi alle prescrizioni del Regolamento del Verde.

RECINZIONI

- 20.7 Le recinzioni poste a delimitare la pertinenza delle strutture edilizie sono consentite fino ad un'altezza di m 2 e purché siano realizzate in siepe arbustiva o in staccionata di legno. Nella siepe arbustiva è ammessa la posa di rete di filo di ferro plastificata, senza fondazione continua
- 20.8 Le recinzioni dovranno essere posate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio. A tal fine la realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del luogo, al reticolo della viabilità ordinaria e della viabilità poderal pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle altre eventuali recinzioni, e alle preesistenze arboree ed arbustive (filari alberati, fasce boscate, siepi, etc.) con cui le siepi in oggetto si possono relazionare creando sinergie di ordine paesaggistico ed ecologico;

RECINZIONI TEMPORANEE

- 20.9 Le recinzioni poste a delimitare colture specializzate, pascoli di animali, o installate per protezioni temporanee, sono consentite purché siano realizzate con caratteristiche di basso impatto ambientale, scegliendo tra i materiali vivi (siepi), naturali (legno). La durata delle autorizzazioni alla recinzione temporanea è annuale e rinnovabile;
- 20.10 Le delimitazioni temporanee di pascolo con sistemi che prevedono l'impiego di conduttori di energia elettrica a basso voltaggio per aree ben definite e limitate sono consentite e non richiedono autorizzazioni.
- 20.11 Possono essere ammesse recinzioni in rete a scopo di ripopolamento di animali di piccola taglia per una estensione massima e totale per azienda di mq. 5000, salvo diverse prescrizioni ed indirizzi da valutare in base a specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale.
- 20.12 Le strutture tipo voliere, che superano i due metri di altezza sono assimilabili alle strutture di allevamento ordinario per cui sono soggette al rilascio del permesso di costruire e devono possedere requisiti di compatibilità ambientale
- 20.13 Non sono ammesse le recinzioni che impediscono totalmente il passaggio della fauna

SERRE

- 20.14 La realizzazione di serre, dovrà avvenire con modalità atte a minimizzare il loro impatto sul territorio ed a garantire il risarcimento ambientale dovuto alla loro presenza. A tal fine dovranno essere sempre ottemperate le seguenti condizioni:
- dovranno essere approntate le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche
 - nel caso di uso di teli di copertura plastici, il loro smaltimento dovrà avvenire evitando al minimo il tempo di accumulo e deposito in loco
 - la realizzazione delle strutture non dovrà comportare modifiche dell'orografia del sito quali sbancamenti, scarifiche, livellamenti, salvo quelle rientranti nella normale pratica agricola
 - nelle serre non permanenti le pavimentazioni fisse sono ammesse nella misura massima del 5% della superficie della serra
 - in via prioritaria non dovranno essere espianati preesistenti alberi d'alto o medio fusto, rispetto ai quali le serre dovranno mantenere una distanza minima di m. 5; tale distanza è aumentata a m 15 rispetto a boschi. Nel caso il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale motivasse l'opportunità dell'espianamento di alberi preesistenti, il progetto dovrà prevedere adeguate opere di compensazione orientate comunque al miglioramento complessivo della dotazione vegetazionale.
 - in via prioritaria le serre non permanenti dovranno essere realizzate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio, la maglia dei poderi agricoli e dei campi, anche per quanto riguarda l'accorpamento delle superfici coperte. A tal fine la realizzazione di serre non permanenti è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto e di Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az., come da allegato 3) che evidenzino il disegno della loro distribuzione sulle superfici coltivate e gli interventi compensativi per il corretto inserimento paesaggistico, quali adeguate dotazioni arboree ed arbustive di margine.
 - la realizzazione di serre fisse deve avvenire in prossimità degli altri fabbricati aziendali

DISTANZE MINIME DA OSSERVARSI PER LE COSTRUZIONI

- 20.15 Nell'ambito dei territori agricoli si osservano le distanze minime, espresse in metri lineari, date dalla seguente tabella:

Abitazioni	edifici rustici	allevamenti aziendali	altri fabbricati	serre	concimaie a platea	strutture meccanizzate	contenitori aperti per liquami e impianti di depurazione reflui e zootecnici	
10	10	10	10	15	20	15	20	strade vicinali
5	6	50	15	6	50	6	50	abitazioni
6	6	6	6	6	6	6	6	edifici rustici
5	10	50	10	15	50	10	50	limiti di proprietà
5	10	40	20	50	50	20	100	zone non agricole urbane
5	10	20	15	30	20	10	50	zone non agricole extraurbane
50	6	6	6	6	-	6	6	allevamenti aziendali ex art. 39
15	6	6	6	6	-	6	6	altri fabbricati
15	6	6	6	6	20	6	20	vasche di accumulo / irrigazione
50	6	-	-	15	-	15	-	contenitori aperti per liquami e impianti depuraz. reflui e zootecn.
50	6	-	-	20	-	20	-	concimaie a platea
6	6	6	6	1.50	20	6	15	serre

21. Unità aziendale e Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale

21.1 In tutti i casi in cui le presenti norme stabiliscono che gli interventi nei territori agricolo-naturalistici siano correlati ad uno Specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale, le caratteristiche dello stesso dovranno essere conformi a quanto previsto nell'allegato 3.

APPLICAZIONE DEI PARAMETRI NORMATIVI

21.2 L'unità aziendale da considerare ai fini della applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda compresi nel territorio comunale e/o nei comuni contermini, anche se non contigui.

21.3 Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della data di adozione del PdR come risulta dai documenti catastali e/o dai rogiti e/o dai contratti d'acquisto allegati alla domanda di concessione e che costituiscono parte integrante della documentazione connessa al procedimento;

21.4 Le superfici utili relative alle costruzioni esistenti sull'unità aziendale debbono essere computate nel calcolo degli indici di fabbricabilità ammessi;

21.5 Il rilascio del permesso di costruire per nuovi fabbricati e per interventi con aumento di SIp è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione.

21.6 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale dovrà prevedere la formazione di specifiche fasce boscate e/ o sistemi lineari di campo, indicativamente lungo i tracciati specificati nelle tavole di PdR, od anche con altre giaciture qualora se ne motivasse la migliore opportunità anche ai fini della valorizzazione ambientale dei luoghi.

22. Verde di protezione e/o rigenerazione

22.1 Il piano individua con apposito segno grafico le aree da destinare ad impianto arboreo ed arbustivo con funzione di filtro ambientale e/o di rigenerazione ecologica.

22.2 Per la realizzazione degli impianti arborei previsti in queste zone è prescritto specifico progetto redatto da tecnico abilitato finalizzato all'ottenimento degli obiettivi di cui al comma precedente, in relazione alle caratteristiche specifiche che ne motiva la necessità.

CAPO III / 2.1 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- SISTEMA DELLA MOBILITÀ

23. Territori destinati alla mobilità

23.1 Alla definizione areale dei sistemi territoriali si sovrappongono altri sistemi territoriali caratterizzati da una topologia reticolare, la cui valenza è in relazione all'estensione della rete ed all'efficacia dei suoi caratteri. Si possono articolare tra Sistemi della mobilità ed armatura del sistema ambientale. Il sistema della mobilità si distingue in:

- SISTEMA VEICOLARE TERRITORIALE - Sono quelle aree lineari comprendenti le reti di percorrenza sovralocali esistenti e di progetto, quali la SP Nuova Francesca, ove il Piano delle Regole può dettagliare le possibilità di uso ed eventuale trasformazione dei bordi e le loro modalità di interfacciamento con le aree limitrofe.
- SISTEMA VEICOLARE URBANO - E' costituito dal sistema della principale veicolarità locale per il quale il Piano delle Regole definisce sia le modalità di recepimento del Codice della strada che le correlazioni con le aree urbanizzate.
- SISTEMA VEICOLARE LOCALE - E' costituito dal sistema della veicolarità locale per il quale il Piano delle Regole definisce sia le modalità di recepimento del Codice della strada che le correlazioni con le aree urbanizzate.
- SISTEMA DELLA MOBILITÀ CICLOPEDONALE - Sono quei tracciati che il Piano ritiene necessario implementare nel tempo come rete di relazione ciclopedonale. Il Piano delle Regole individua le modalità di attuazione in correlazione con le trasformazioni residenziali vicine. Nel sistema della mobilità ciclopedonale il Piano delle Regole individua la rete delle principali relazioni del sistema urbano.
- SISTEMA DEI PERCORSI RURALI E DI INTERESSE PAESAGGISTICO - E' la rete dei percorsi rurali fondamentali che si ritiene di dover tutelare e promuovere al fine della fruibilità pubblica delle aree naturali ed al fine del migliore interfacciamento tra esse e le aree urbane. Essi sono disciplinati dall'art. 30.

DESCRIZIONE

23.2 Le zone destinate alla viabilità comprendono

- le strade e le rispettive fasce di rispetto stradale;
- i sistemi viari locali
- gli svincoli stradali;
- i parcheggi;
- il sistema della mobilità ciclopedonale
- l'equipaggiamento arboreo ed arbustivo di riferimento

23.3 Il PdR identifica altresì, nelle zone da esso destinate ad altri usi ma sottoposte alle prescrizioni di distanza dai manufatti stradali, il relativo limite di inedificabilità. Inoltre il piano individua anche quelle aree che per localizzazione e misura sono funzionalmente connesse al sistema viario come "aree di pertinenza al sistema della mobilità".

23.4 Le strade sono classificate, in riferimento alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nelle tipologie definite ai commi 2 e 3 dell'art. 2 del vigente Codice della Strada, con le seguenti specificazioni:

- a) Autostrade
(non presenti nel comune di Verdellino).
- b) Strade extraurbane principali.
Strade destinate prevalentemente al traffico regionale, accessibili tramite gli svincoli indicati dal PDR. Sono consentiti accessi privati a livelli sfalsati ubicati a distanza non inferiore a metri 1.000 tra loro e dagli svincoli del PdR; la distanza è misurata tra gli assi degli accessi consecutivi; sono inoltre consentiti accessi privati a raso dalle proprietà laterali, purché afferenti una sola carreggiata, posti a distanza non inferiore a 1.000 metri da altri accessi privati a raso, da accessi privati a livelli sfalsati, dalle intersezioni e dagli svincoli del PdR.
- c) Strade extraurbane secondarie.
Strade destinate prevalentemente al traffico intercomunale, accessibili tramite intersezioni a raso. Sono consentiti accessi a raso da aree private, purché realizzati a distanza non inferiore a 300 m. da altri accessi o da svincoli o intersezioni a raso, esistenti o indicate dal PDR fatto salvo quanto previsto al precedente art. 52 sugli impianti di distribuzione carburante. Tale distanza è misurata tra gli assi degli accessi consecutivi o dalle intersezioni poste sullo stesso lato della strada ed è ridotta del 50% per gli accessi o le intersezioni posti sull'altro lato della strada.
- d) Strade urbane di scorrimento.
Strade accessibili attraverso gli svincoli o le intersezioni indicati dal PDR. Sono consentiti accessi a raso da aree private purché realizzati a distanza non inferiore a metri 500 da altri accessi o da svincoli o intersezioni a raso, esistenti o indicate dal PDR fatto salvo quanto previsto al precedente art. 52 sugli

impianti di distribuzione carburante. Tale distanza è misurata tra gli assi degli accessi consecutivi o intersezioni poste sullo stesso lato della strada.

e) Strade urbane di quartiere.

Strade destinate prevalentemente alla accessibilità e alla distribuzione dei traffici di quartiere.

f) f1. Strade locali urbane.

Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore a 12 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PDR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.

f2. Strade locali extraurbane.

Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore a 20 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PDR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.

f3. Strade vicinali.

f bis. Itinerari ciclopedonali.

strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

Area pedonale.

zona interdotta alla circolazione dei veicoli, salvo quelli in servizio di emergenza, i velocipedi e i veicoli al servizio di persone con limite o impedita capacità motorie, nonché eventuali deroghe per i veicoli ad emissioni zero aventi ingombro e velocità tali da poter essere assimilati ai velocipedi. In particolari situazioni i comuni possono introdurre, attraverso apposita segnalazione, ulteriori restrizioni alla circolazione su aree pedonali.

Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore ai 10 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PdR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.

- 23.5 Nelle more degli adempimenti della classificazione di cui sopra le disposizioni connesse alla medesima si applicano alle strade esistenti che hanno caratteristiche corrispondenti a quelle individuate al precedente comma 23.4.

DESTINAZIONI D'USO

- 23.6 Nelle zone destinate alla viabilità e nelle rispettive fasce di rispetto (siano esse indicate nelle cartografie di Piano come zone o come arretramenti), così come definite ai commi successivi, è possibile la realizzazione di nuove strade, l'ampliamento e la risistemazione di quelle esistenti, la realizzazione di parcheggi, di percorsi ciclabili e pedonali, la realizzazione di barriere di protezione acustica e visiva, e di tutte le altre opere infrastrutturali diffuse connesse alla viabilità ed ai trasporti. Sono consentiti parcheggi pubblici, anche quando non specificatamente indicati nelle tavole di PdR. Nel caso gli arretramenti riguardino zone dal Piano destinate ad usi diversi da quelli del sistema della mobilità sono consentiti gli usi ammessi per quelle zone salvo l'attività edificatoria relativa.
- 23.7 Sono insediabili in fascia di rispetto stradale i fabbricati, accessibili al personale di servizio per compiti di ispezione e/o manutenzione, destinati al soccorso degli utenti della strada e quelli destinati ad ospitare attrezzature tecnologiche necessarie all'erogazione di servizi di pubblica rilevanza. Tali fabbricati sono collocabili a distanza minima dal confine stradale pari all'altezza del manufatto stesso, comunque non inferiore a metri 6 e al di fuori delle aree di visibilità delle intersezioni, delle fasce di rispetto in curva, delle aree interne degli svincoli e laddove sia compromessa la visibilità della strada.
- 23.8 Per quanto riguarda i fabbricati destinati ad ospitare attrezzature tecnologiche necessarie all'erogazione di servizi di pubblica rilevanza, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione tra Comune e gestore del pubblico servizio in cui siano riportate le modalità atte a tutelare la sicurezza della circolazione stradale e sia previsto che, nel caso in cui per comprovate esigenze viabilistiche sia necessario spostare le opere e gli impianti in oggetto, l'onere relativo allo spostamento sia a carico del gestore del pubblico servizio, previo accordo tra le parti sui tempi e sulle modalità.

MODALITA' DI INTERVENTO

- 23.9 I tracciati delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal PdR.
- 23.10 I marciapiedi di nuova realizzazione da prevedersi in fregio alle strade delle classi D, E, F, debbono avere sezione minima di 1,5 m. ad eccezione di quelli esistenti all'interno del nucleo storico di Verdellino;
- 23.11 Le profondità delle fasce di rispetto relative alle singole classi di strade, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, sia per quanto riguarda le recinzioni, sono specificate nella allegata Tabella dell'art. 24.1;
- 23.12 E' possibile la riduzione della fascia di rispetto a 10 m. qualora, in sede di richiesta di permesso di costruire, venga dimostrata a cura del richiedente l'appartenenza alla classe F3;
- 23.13 La fascia di rispetto si intende misurata dal confine stradale così come definito dal Codice della Strada;
- 23.14 Il limite delle fasce di rispetto, siano o non siano disegnate nelle tavole del PdR, equivale al limite di inedificabilità. In corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto indicate nell'allegata Tabella, ivi comprese quelle relative ai

muri di cinta e recinzioni, deve essere aggiunta l'area di visibilità, così come stabilita al comma 2 dell'art. 16 del Codice della Strada;

- 23.15 Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, purché non ricadenti su strada o svincolo stradale di progetto, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- 23.16 In caso di intervento edilizio diretto, qualora una parte del lotto rientri tra le fasce di rispetto stradale, a tale parte di lotto viene attribuita una edificabilità pari al 50% dell'indice attribuito alla restante porzione di lotto non interessata dalla fascia di rispetto; resta inteso che l'edificazione dovrà realizzarsi in tale ultima porzione; tale facoltà non è ammessa nel caso di demolizione e ricostruzione di cui al successivo comma;
- 23.17 Nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio ricadente nella fascia di rispetto, la nuova costruzione dovrà osservare le distanze prescritte dall'allegata Tabella, e la relativa quantità edificatoria potrà essere incrementata del 15% rispetto alla quantità definita nella zona retrostante.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 23.18 Il tracciato delle strade e degli svincoli stradali riportato nelle tavole di PdR ha valore indicativo; il progetto esecutivo, per motivi di ordine tecnico, potrà prevederne la modifica entro le fasce di rispetto stradale, senza che ciò comporti ragione di variante.
- 23.19 La realizzazione di interventi viabilistici dovrà avvenire contemplando la realizzazione o potenziamento di dotazione arborea secondo le modalità stabilite dal Regolamento del Verde, qualora vigente.
- 23.20 Tutti gli interventi viabilistici realizzati al di sotto del piano di campagna devono essere subordinati, in fase di progettazione esecutiva, ad uno studio di compatibilità idrogeologica dell'opera che preveda un piano di riduzione del rischio legato al potenziale sversamento di inquinanti ed alle influenze sui corpi idrici del soprasuolo e del sottosuolo e contenente un programma di manutenzione delle opere di sicurezza.
- 23.21 Tale piano di riduzione del rischio dovrà contenere:
- i sistemi di monitoraggio della falda a partire dall'inizio dei lavori con l'opera a regime;
 - le soluzioni atte a ridurre al massimo l'interconnessione tra gli acquiferi;
 - le modalità esecutive affinché sia garantita la totale impermeabilizzazione dell'opera;
 - i sistemi finalizzati allo smaltimento controllato delle acque meteoriche;
 - le modalità di sistemazione del terreno a fine lavori;
- 23.22 Le prescrizioni riportate ai precedenti commi dovranno costituire parte integrante del capitolato per l'esecuzione delle opere.

TRACCIATI FERROVIARI

- 23.23 Il PGT individua con apposito segno grafico le zone destinate ad impianti ferroviari esistenti o di progetto. Tali aree comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali i sovrappassi e i sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), le eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), le recinzioni, le strade di servizio, gli spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.
- 23.24 La fascia di rispetto ferroviario si estende per una profondità di m 30 a partire dalla rotaia più esterna.
- 23.25 Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel DPR n. 753/1980;
- 23.26 Nel caso di concessione di riduzione della distanza dai tracciati ferroviari autorizzata dai competenti uffici delle FF.SS., è in facoltà del Dirigente dell'Amministrazione rilasciare, le relative concessioni edilizie per ampliamenti e/o nuove costruzioni, applicando il vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio delle opere eseguite.

24. Caratteristiche delle strade e distanze dai fabbricati secondo il nuovo Codice della Strada:

- 24.1 Al fine della determinazione delle distanze delle costruzioni dal sistema viario, oltre a quanto previsto dall'art. 9 del DM 2/4/1968, e fatti salvi eventuali allineamenti già precostituiti si applica la seguente tabella:

Categ.	denominaz	nodi	sezioni	accessi veicolari	distanze costruzioni (m)			distanze muri cinta (m)		distanze recinzioni (m)	
					A	B	C	A-B	C	h<1m (1)	h>1m (2)
B	Extraurbana principale	livelli sfalsati	2 carreggiate separate	1.000 m	40	20	-	5	-	1	3
C	Extraurbana secondaria	intersez. a raso	1 carreggiata	300 m	30	10	-	3	-	1	3
D	Urbana di scorrimento	semafori	2 carreggiate separate	500 m	-	-	20	-	2	-	-
E	Urbana di quartiere	intersez. a raso	1 carreggiata	12 m dalle intersezioni	-	7	7	-	-	-	-
F1	Locale urbana	intersez. a raso	1 carreggiata	12 m dalle intersezioni	-	-	-	-	-	-	-
F2	Locale extraurbana	intersez. a raso	1 carreggiata	20 m dalle intersezioni	20	-	-	3	-	1	3
F3	Locale vicinale	intersez. a raso	1 carreggiata	-	10	-	-	3	-	1	3

- A distanze da rispettare fuori dai centri abitati
- B distanze da rispettare fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili dal PdR
- C distanze da rispettare nei centri abitati
- le distanze riportate valgono anche per le siepi, per le recinzioni; eventuali cordoli non devono emergere dal suolo per oltre 30 cm
- le distanze riportate valgono anche per le recinzioni e le siepi con cordoli emergenti dal suolo per più di 30 cm

24.2 Nel caso di strade curve le distanze, ai sensi dell'art. 27 del Codice della Strada, vanno incrementate. In corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto prescritte nella tabella, ivi comprese quelle dei muri di cinta e recinzioni, deve essere aggiunta l'area di visibilità così come stabilita al comma 2 art 16 del Codice della Strada.

24.3 Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei seguenti casi:

- nel caso di ampliamenti della sezione stradale correlati ad interventi edilizi, le distanze da rispettare sono quelle relative al confine ex-ante l'intervento di ampliamento.
- quando i fabbricati siano inseriti in piani attuativi con previsioni piani volumetriche;
- per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dal le vie Colleoni, Mazzini, e Copernico, nel caso di interventi di ampliamento con contestuale miglioramento della sezione stradale, le distanze sono ridotte a mt 3.
- nel caso di sopralzo di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze minime esistenti.

25. Distribuzione carburanti e stazioni di servizio

DESTINAZIONI D'USO

25.1 Gli impianti di distribuzione carburante e le stazioni di servizio sono destinati prevalentemente a:

- Distribuzione di carburanti liquidi (usi Uqa)
- Distribuzione di carburanti gassosi (usi Uqb)
- Lavaggi auto (usi Uqc)

25.2 Sono altresì ammesse negli impianti posti in adiacenza al sistema veicolare territoriale le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:

- esercizi commerciali connessi (usi Uga1)
- esercizi per la ristorazione (usi Ugb2)
- attività artigianali connesse (usi Uge6)

25.3 Non sono ammesse funzioni non attinenti la destinazione prevalente di cui all'art. 25.1

MODALITA' DI INTERVENTO

25.4 I nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente nelle aree di pertinenza al sistema della mobilità riferite al sistema veicolare territoriale e si realizzano mediante intervento edilizio diretto subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna a:

- effettuare congiuntamente all'intervento la sistemazione delle aree di bordo secondo modalità concordate con l'Amministrazione e comunque finalizzate alla migliore dotazione vegetazionale del margine dell'area di intervento;
- in caso di formazione di rilevati, garantire la stabilità dei versanti con interventi di consolidamento mediante elementi vegetazionali.
- Realizzare le dotazioni ambientali in conformità al regolamento del verde, qualora vigente

PARAMETRI URBANISTICI

- 25.5 Per i nuovi impianti la Superficie lorda di pavimento massima realizzabile globalmente (escluse le pensiline) è di 150 mq, con un rapporto Superficie coperta/superficie inferiore a 1/15.
- 25.6 Per gli impianti esistenti non collocati in relazione al sistema veicolare territoriale non sono ammessi ampliamenti.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 25.7 Le distanze previste ai punti c) e d) dell'art. 24.1 non si applicano agli accessi degli impianti per la distribuzione dei carburanti per i quali è prevista, fatte salve adeguate condizioni di visibilità, una distanza minima di 200 m. da svincoli e intersezioni a raso, esistenti o indicati nelle tavole di PdR.

26. Sistema veicolare urbano e sistema veicolare locale

- 26.1 Sono ammissibili nel sistema veicolare locale solo le tipologie E ed F di cui al Codice della Strada, esse sono soggette alle distanze di cui all'art. 24.1 delle presenti norme.
- 26.2 L'intersezione tra rami della rete locale di principale accessibilità o tra essi e la rete del sistema veicolare territoriale deve avvenire preferibilmente con rotonde non semaforizzate aventi le caratteristiche di cui al D.M. 19/4/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"
- 26.3 Per quanto possibile sono da limitare intersezioni dirette tra il sistema veicolare locale non costituente rete di principale accessibilità ed la rete del sistema veicolare territoriale.

27. Sistema della mobilità ciclopedonale

- 27.1 Sono quei tracciati che il Piano ritiene necessario implementare nel tempo come rete di relazione ciclopedonale. Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili, esistenti o di progetto. Tali percorsi sono assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni e ai ciclisti;
- 27.2 I percorsi di nuova formazione si intendono occupanti una fascia di larghezza m.3.5 e devono avere una larghezza minima utile di 2.5 m, salvo casi particolari ove la natura dei luoghi non consenta tale larghezza. Essi devono realizzarsi nel rispetto dei disposti del Decreto del Ministero Lavori Pubblici n° 557 del 30/11/1999
- 27.3 I tracciati dei percorsi di progetto indicati dal PdR, fermi restando i punti di partenza e recapito, possono subire modeste variazioni in ordine alla natura dei luoghi e delle proprietà.
- 27.4 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua quali percorsi del sistema della mobilità ciclopedonale costituiscono la rete delle principali relazioni del sistema urbano, prevedendo per essi:
- Il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale
 - La qualificazione degli affacci dei fabbricati al fine della valorizzazione della scena urbana, secondo le modalità di cui agli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati*
 - La realizzazione di un filare alberato (laddove possibile)

CAPO III / 2.2 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE

28. Obiettivi di governo dell'armatura del sistema ambientale

- 28.1 Le strategie del Piano per l'armatura del sistema del verde distingue la rete del sistema ambientale in:
- CORRIDOI ECOLOGICI ESTERNI - Sono quelle direzioni territoriali per le quali, anche in riferimento agli obiettivi in tal senso esplicitati dal Piano Territoriale Provinciale, si assume come necessità di scala vasta il potenziamento della relazione ecologica tra parti territoriali. Sono rappresentati nel Documento di Piano
 - SISTEMI LINEARI DI CAMPO – Sono costituiti dalla rete esistente o di progetto delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano (così come per le aree boscate) propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale.
 - SISTEMA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI - E' costituita dalla rete dei corpi idrici quali il Piano delle Regole descrive le condizioni di tutela
 - SISTEMA DEL VERDE URBANO - E' la prosecuzione del sistema lineare di campo in ambito urbano in correlazione con il sistema della percorrenza ciclopedonale.
- 28.2 Gli elementi di armatura del sistema ambientale, in quanto elementi fondamentali per la conservazione e valorizzazione dell'ecosistema sono riconosciuti dal Piano di Governo del Territorio di Verdellino quali dotazioni territoriali di interesse pubblico, pertanto essi sono oggetto di specifica definizione normativa da parte del Piano dei Servizi.

CAPO III / 3 SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE

29. Obiettivi di governo del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale - applicazione della DGR n° 7/11045

DESCRIZIONE

- 29.1 Alla definizione areale dei sistemi territoriali si sovrappongono altri sistemi territoriali caratterizzati da una topologia di nodi discontinui, la cui valenza è in relazione soprattutto alla capacità dei singoli elementi di conservare e valorizzare i propri caratteri costitutivi. Si tratta prevalentemente del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale. Esso si distingue in:
- FABBRICATI DI RILEVANZA STORICO- ARCHITETTONICA - Sono quei fabbricati di rilevanza storico-architettonica per i quali il Piano delle Regole dettaglia le prescrizioni di tutela ed intervento in relazione alla loro rilevanza storico-architettonica e/o, nel caso di elementi costitutivi del paesaggio rurale, al loro possibile ruolo di presidio territoriale .
 - SISTEMA DEI PERCORSI RURALI E DI INTERESSE PAESAGGISTICO - E' la rete dei percorsi rurali fondamentali che si ritiene di dover tutelare e promuovere al fine della fruibilità pubblica delle aree naturali ed al fine del migliore interfacciamento tra esse e le aree urbane.
- 29.2 La tutela degli elementi di valore riconosciuti come singolari nel paesaggio avviene sia mediante la loro specifica individuazione e codifica nelle tavole di Piano, con corrispondenza a proprie norme di intervento, che con il riconoscimento della necessità della loro correlazione al generale sistema paesaggistico secondo le modalità individuate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). A tal fine, in attuazione delle previsioni di qualificazione paesaggistica di cui al PTPR ed in riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica di cui alla tav. R2, il PdR, attraverso gli interventi edilizi e di trasformazione degli spazi esterni che si attueranno nel territorio comunale, persegue l'obiettivo di una crescente qualificazione architettonica dei fabbricati e degli spazi aperti e di un coordinamento degli interventi privati con le qualità principali dello spazio pubblico. A tal fine, in funzione del luogo e della natura dell'intervento, prevede modalità di controllo e di coordinamento della qualità progettuale

MODALITÀ D'INTERVENTO

- 29.3 Ogni intervento che riguarda la modificazione degli spazi aperti e degli esterni dei fabbricati deve essere corredato da una valutazione dell'impatto paesistico come definita dalla DGR n° 7/11045. Tale valutazione si attua in riferimento alle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale come rappresentate nelle tav.R2.
- 29.4 Per gli interventi all'esterno del nucleo antico (ad eccezione degli edifici di grado IV o senza grado) e comunque su fabbricati non censiti come edifici o nuclei di valore storico-architettonico (ad eccezione degli edifici di grado IV), in riferimento alle esigenze di qualificazione del paesaggio urbano previste dalla Conferenza Europea del Paesaggio, il giudizio di impatto paesistico di cui all'art. 29 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle disposizioni contenute negli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui è prevista la redazione come allegato al Regolamento Edilizio.
- 29.5 Per gli interventi nel nucleo antico di Verdellino (ad eccezione degli edifici di grado IV o senza grado) e comunque su fabbricati censiti come edifici o nuclei di valore storico-architettonico (ad eccezione degli edifici di grado IV), il giudizio di impatto paesistico di cui all'art. 29 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle disposizioni contenute nella "Guida per gli interventi nel nucleo antico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale " allegato 2 alle presenti norme.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 29.6 In relazione ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono comunque considerati superiori alla soglia di rilevanza di cui al punto 5 della DGR n° 7/11045, e perciò dovranno essere corredati dalla relazione paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/11045:
- gli interventi sugli spazi aperti così come le trasformazioni dell'edificio prospicienti la strada o comunque da essa visibili, qualora l'area di intervento risulti prospiciente ad una strada individuata dal PdR come *Fronti urbani da valorizzare*
 - gli interventi posti su aree di confine tra perimetro urbanizzato e territori agricolo-naturalistici
 - gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, o nuova costruzione nel tessuto urbano da consolidare riguardanti manufatti inclusi dal presente PdR nei territori con contesto di valore ambientale o classificati come *Fabbricati isolati formatisi in relazione alle strutture territoriali preesistenti*
- 29.7 Tale relazione, rappresentante le caratteristiche delle aree e dei fabbricati limitrofi, è finalizzata all'individuazione del nuovo rapporto con il contesto urbano.
- 29.8 In ordine agli obiettivi generali di qualificazione delle zone agricole, di cui all'art. 19, i nuovi interventi nei territori agricoli-naturalistici sono soggetti alle prescrizioni tipologiche ed architettoniche ed alle prescrizioni ambientali dell'art. 20 e degli artt.

da 11 a 13 dell'allegata *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*

30. Sistema dei percorsi rurali e di interesse paesaggistico

- 30.1 E' la rete, o il residuo di rete, dei percorsi rurali fondamentali che si ritiene di dover tutelare e promuovere sia al fine della fruibilità pubblica delle aree naturali, ed al fine del migliore interfacciamento tra esse e le aree urbane, che al fine della tutela delle giaciture storiche..
- 30.2 Anche ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PDR individua le strade ed i percorsi storici e di interesse ambientale esistenti e/o da ripristinare: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e sono di norma destinati all'utilizzo pedonale e/o ciclistico;
- 30.3 Non è consentito interrompere o eliminare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate sulle mappe catastali;
- 30.4 I manufatti di valore storico ambientale (ponti cippi, muri di sostegno, edicole votive, ...) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non espressamente individuati nelle cartografie di PdR;
- 30.5 In generale nelle zone agricole è prescritta la salvaguardia dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro-silvo-pastorali, ed in generale di tutti gli elementi che consentono la fruizione del paesaggio agrario e naturale;

31. Modalità d'intervento sugli edifici di interesse storico-architettonico

DESCRIZIONE

- 31.1 Le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti ubicati nel nucleo antico di Verdellino e sugli altri edifici di interesse storico, artistico ed ambientale individuati dal PdR al di fuori del nucleo storico, con le modalità di cui all'art. 16, sono disciplinate da specifici "gradi di intervento" e dalle norme di corredo di cui all'allegata *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*. I gradi d'intervento lì descritti e sono, per ogni fabbricato, rappresentati nelle specifiche schede comprese nell'allegato.
- 31.2 L'allegata *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*. Stabilisce altresì ulteriori e specifiche modalità di intervento sugli edifici con valenza storico-ambientale.

CAPO III / 4 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

32. Organizzazione del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico

32.1 Il PdR, individua, quali servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, il Sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico. Esse, in quanto elementi di coesione e fruibilità territoriale, in generale non costituiscono ambito autonomo ma appartengono ai differenti territori disciplinati dal PdR e richiamati all'articolo 14.1 delle presenti norme. Il comune di Verdellino è tuttavia dotato di due specifici ambiti di regolazione ove sono localizzate solo dotazioni territoriali:

- Ambito delle Dotazioni Territoriali
 - Ambito delle attrezzature sportive private di rilevanza sovralocale
- Tali ambiti sono altresì governati dalle regole di cui alla tabella 1 allegata.

32.2 La realizzazione delle dotazioni territoriali è più direttamente specificata dal Piano dei Servizi ed avverrà in congruità con gli usi lì specificati e con le modalità lì definite. Essa, inoltre, avverrà in coerenza con le previsioni del PdR per l'ambito di appartenenza. In caso di discordanza tra le necessità di attuazione del Piano dei Servizi e le norme d'ambito del Piano delle Regole, la loro attuazione avverrà in variante con la procedura di cui alla LR 12/05.

32.3 Indicativamente il sistema delle dotazioni territoriali si divide in:

- DOTAZIONI CIVICHE – Tali dotazioni riguardano prevalentemente la realizzazione ed il potenziamento degli spazi a supporto della vita sociale di comunità, nelle sue forme strutturate od informali. Il sistema delle dotazioni civiche costituisce a tutti gli effetti di legge urbanizzazione secondaria.
- DOTAZIONI DI SUPPORTO ALLA FUNZIONALITÀ TERRITORIALE - Tali dotazioni riguardano gli spazi necessari al corretto funzionamento delle reti veicolari, dell'organizzazione dei servizi ambientali e delle reti di comunicazione. Il sistema delle dotazioni di supporto alla funzionalità urbana costituisce a tutti gli effetti di legge urbanizzazione primaria.
- RESIDENZIALITÀ SOCIALE - Tali dotazioni sono costituite dal sistema dell'edilizia residenziale che in forma pubblica o privata svolge un ruolo di protezione all'accesso all'abitazione per le fasce di cittadini bisognosi e/o meno abbienti.
- DOTAZIONI AMBIENTALI - Tali dotazioni riguardano gli elementi dell'ecosistema locale che il Piano di Governo del Territorio ritiene necessario proteggere e potenziare.

33. Modalità di intervento nelle aree per Dotazioni territoriali

33.1 Per gli ambiti individuati come bosco nella tavola R1 del Piano delle Regole, ad eccezione di quelli contrassegnati dalla sigla Pap (Presidio Ambientale Privato), è ammesso l'utilizzo di diritti edificatori spendibili per interventi edilizi all'interno del tessuto urbano da consolidare secondo i valori di cui all'allegata tabella 2 ed alle seguenti condizioni: l'area deve essere realizzata come boscata in attuazione di un progetto redatto da un tecnico abilitato in coerenza con le norme forestali regionali ed in base a quanto previsto dall'art. 22 delle presenti norme; deve inoltre essere ceduta all'amministrazione comunale o mantenuta come tale in accordo con essa. Tale area boscata sarà sottoposta a vincolo forestale e paesaggistico ai sensi della LR 27/2004 e successive.

Le aree contrassegnate come Pap sono riconosciute come aree private qualificanti vicini utilizzi rispetto ai quali si pongono come correlate e subordinate alla loro valutazione. La loro vocazione è il mantenimento della connotazione vegetazionale nelle forme necessarie alla migliore conduzione del fondo correlato.

AMBITO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

33.2 L'edificazione pubblica negli ambiti delle dotazioni territoriali è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile.

33.3 L'ambito delle dotazioni territoriali è destinato prevalentemente alle dotazioni di cui alle dotazioni civiche.

AMBITO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI RILEVANZA SOVRALocale

33.4 L'edificazione privata negli ambiti delle dotazioni territoriali è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile e può avvenire solo mediante impiego di specifico diritto edificatorio riconoscibile in base ai valori della tabella 1, ad eccezione delle edificazioni di interesse pubblico anche realizzate da privati ma convenzionate con l'amministrazione comunale ed in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, e di strutture religiose esistenti o coerenti con l'art. 2.4 del Piano dei Servizi, che non richiedono l'impiego di diritti edificatori.

33.5 Nell'ambito delle attrezzature sportive private di rilevanza sovralocale descritte valgono le seguenti prescrizioni

- sono ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, riqualificazione statica, igienica, tecnologica ed ambientale;
- sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione complessiva, ricostruzione sostitutiva degli immobili esistenti nonché ampliamenti e nuove edificazioni alle seguenti condizioni:

1. approvazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale di un piano unitario esecutivo (planivolumetrico), solo per interventi complessivamente superiori a mq 200 di SLP, redatto dalla proprietà atto a definire nei dettagli la disposizione e configurazione dei fabbricati, la progettazione delle aree esterne, le strutture viarie di servizio, parcheggi e rapporti con la viabilità pubblica e con le aree di servizio;
2. convenzione atta a definire e garantire le finalità attribuite dal Piano dei Servizi a tali aree ed attrezzature. in particolare gli interventi devono risultare migliorativi della qualità architettonica dei fabbricati e della dotazione vegetazionale delle aree, ad eccezione di strutture religiose esistenti o coerenti con l'art. 2.4 del Piano dei Servizi per le quali la convenzione non è richiesta.

33.6 L'ambito delle attrezzature sportive private di rilevanza sovralocale è destinato a:

- attrezzature sportive e per il wellness in genere
- attrezzature ricettive e per la ristorazione di pertinenza degli impianti sportivi
- residenza del personale addetto alla custodia e alla direzione dell'impianto, fino a 400 mq complessivi di S.L.P.;
- locali tecnici e di servizio;
- beauty farm.

33.7 Nell'ambito delle attrezzature sportive private di rilevanza sovralocale sono esclusi gli usi: "Ua", "Ub", "Uc", "Ue", "Uf" (ad eccezione di quanto prima previsto), "Ug", "Uh", "Ui", "Umb", "Umc", "Uq", "Ur"

CAPO IV - Tutela ambientale

CAPO IV / 1 - TUTELA IDROGEOLOGICA E GEOLOGICA

34. Tutela geologica del territorio

- 34.1 Lo studio geologico allegato, redatto ai sensi della LR 12/05, è parte costitutiva del presente PDR con particolare riferimento alla "carta di fattibilità geologica" in scala 1:2.000 che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio comunale in quattro differenti classi di fattibilità per le quali si applicano le seguenti disposizioni:
- Classe 1: aree di fattibilità senza problemi – nessuna particolare prescrizione
 - Classe 2: aree di fattibilità con modeste limitazione - per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica relativa alla sola area di intervento
 - Classe 3 – aree di fattibilità con consistenti limitazioni - per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica a livello d'area che indichi gli interventi di difesa e/o bonifica da attuare contestualmente alla realizzazione dell'intervento
 - Classe 4 – aree di fattibilità con gravi limitazioni – è vietata ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di adeguamento igienico con divieto di ampliamenti o sopralti e di interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportino l'aumento dei vani abitabili.

35. Tutela idrogeologica del territorio

- 35.1 Il piano identifica con apposita simbologia il reticolo idrografico superficiale, sia esso costituito da corpi scoperti o coperti. Ogni intervento edilizio realizzato in prossimità del reticolo così individuato deve adottare gli opportuni accorgimenti per garantire la corretta funzionalità, la salvaguardia delle sue caratteristiche ambientali e di naturalità (laddove presenti) ed evitare ogni possibile fonte di suo inquinamento. E' comunque da garantirsi la funzionalità idraulica di fossi o canali anche qualora non appartenenti o individuati nel reticolo idrografico superficiale.
- 35.2 Ai sensi dell'art.67 comma 1 della LR 12/05, la destinazione urbanistica del sottosuolo necessario al raggiungimento del Rapporto minimo di Permeabilità prescritto negli interventi edilizi, nonché del sottosuolo delle aree agricole è la salvaguardia ambientale al fine del mantenimento delle caratteristiche di permeabilità dei suoli in funzione del rimpinguamento delle falde e della conservazione delle funzioni idrografiche necessarie alla tutela dei corpi idrici sotterranei.
- 35.3 La realizzazione di fondazioni profonde (oltre i cinque metri) su tutto il territorio comunale dovrà essere subordinata ad uno specifico studio idrogeologico di fattibilità ed alla adozione degli interventi di buona tecnica costruttiva atti a garantire l'adeguata tutela degli acquiferi.

RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

- 35.4 Su ogni corso d'acqua presente sul territorio comunale di Verdellino e riconosciuto dal Piano delle Regole, è applicata una fascia di rispetto di 10 m dal piede degli argini o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dai corsi d'acqua. La fascia di rispetto è ridotta a 5 m per il reticolo di bonifica e nei tratti tombinati o coperti e nei tratti urbanizzati. Nelle fasce di rispetto vigono le seguenti prescrizioni:
- è vietata la realizzazione di qualsiasi intervento negli alvei dei corsi della rete consortile, ancorché in alcuni periodi dell'anno rimangano asciutti;
 - è vietata qualsiasi nuova edificazione all'interno delle fasce di rispetto; per gli edifici attualmente già esistenti sono vietati aumenti di volumetria, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo;
 - non è consentito apporre recinzioni a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; sono escluse da tale restrizione le opere realizzate con funzione di sicurezza e protezione della pubblica incolumità, per le quali verranno valutate caso per caso le proposte realizzative sottoposte al Consorzio stesso;
 - non è consentito realizzare nuove piantagioni aventi finalità economico-produttive e installare siepi per uso privato a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; esulano da tale vincolo interventi volti alla rinaturalizzazione ed alla tutela ambientale, per i quali il Consorzio fornirà parere esaminando le proposte di intervento caso per caso;

- non è consentita la movimentazione di terreno a distanza inferiore a 2 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
- è vietata l'apertura di canali e fossi nei terreni laterali ai corsi d'acqua a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini o dal ciglio delle sponde. Tale distanza non può comunque mai essere inferiore a 2 m;
- è vietata qualunque forma di scavo a distanza inferiore a 2 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
- è vietata l'apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua, modificando le condizioni ambientali ed alterando il regime idraulico della rete di bonifica;
- è vietata la realizzazione di qualunque opera che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni degli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza dei corsi d'acqua della rete di bonifica;
- è vietata qualsiasi forma di deposito e stoccaggio di materiale a distanza inferiore ai 10 m dalla sommità della sponda incisa o lungo le vie di accesso ai corsi ed alle opere connesse alla rete di bonifica;
- è vietato bruciare sterpaglie a distanza tale da recare danno alle sponde, alle staccionate o alle opere di bonifica, così come sradicare o bruciare i ceppi degli alberi e delle palificate che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;
- è vietato il dissodamento di terreni boscati o cespugliati nelle scarpate interne dei corsi d'acqua;
- è vietato variare o alterare i ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua;
- ai sensi del D. Lgs. 152/99, art. 41, è vietato qualsiasi nuovo intervento di tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposto da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

35.5 La seguente tabella riassume le distanze minime da rispettare per l'esecuzione degli interventi precedentemente citati, distinguendo tra corsi d'acqua aventi fascia di rispetto pari 5 m e corsi con fascia di rispetto di 10 m.

ATTIVITA'	DISTANZA	
	fascia di rispetto di 5 m	Fascia di rispetto di 10 m
Apposizione di recinzioni	1,5	4
Piantagione di alberi	1,5	4
Installazione di siepi	1,5	4
Movimentazione di terreno	2	4
Realizzazione di fabbricati	5	10
Apertura di canali	> 2	> 2
Esecuzione di scavi	> 2	> 4
Realizzazione di depositi di materiali	10	10

INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEI CORSI D'ACQUA

35.6 L'imposizione delle fasce di rispetto sui corsi d'acqua del reticolo idrico è finalizzata sia a garantirne la tutela che a consentirne l'accessibilità per interventi di manutenzione. Questi ultimi interessano sia gli elementi fisici costituenti il corso (alveo e sponde) che le opere idrauliche che sul corso d'acqua stesso sono state realizzate (briglie, paratoie, saracinesche, partitori, ...).

35.7 Per poter accedere ai corsi d'acqua, è consentita la realizzazione di rampe temporanee per i mezzi meccanici, che dovranno essere rimosse dopo l'intervento.

35.8 Le manutenzioni inerenti alveo e sponde comprendono i seguenti interventi:

- opere di pulizia dell'alveo naturale e non, che comporti riempimenti e restringimenti di sezione (ad esclusione dei materiali inerti);
- taglio dell'erba e della vegetazione ripariale;
- rimodellamento a seguito del verificarsi di fenomeni erosivi;
- ripristino delle sezioni di deflusso in corrispondenza di ponti ed attraversamenti.

35.9 Le manutenzioni inerenti le opere idrauliche comprendono i seguenti interventi:

- pulizia e controllo di stabilità delle strutture in cemento armato;
- rimozione di materiali di deposito che possano generare intasamenti e malfunzionamenti;
- ripristino delle protezioni spondali eventualmente danneggiate.

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DI NUOVI INTERVENTI

35.10 Si riportano nel seguito alcune indicazioni da seguire in fase di intervento:

- qualsiasi intervento di rimboschimento e semina lungo le sponde o all'interno delle fasce di rispetto deve prevedere l'uso di specie autoctone;
- opere di sostegno spondale o interventi di difesa devono essere realizzati utilizzando materiali naturali quali piante, legno, pietrame, reti in fibra naturale, etc.....;
- entro il primo metro dal piede arginale o dal ciglio della sponda incisa non possono essere piantate specie arboree ad alto fusto;

- è possibile la messa a dimora di recinzioni, purché realizzate senza muratura al piede, quindi facilmente amovibili, comunque a distanza non inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
- è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo la rete idrica, purché realizzati nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'ambiente; non possono, quindi, essere realizzate asfaltature ma i fondi devono essere mantenuti in materiale naturale, eventuali barriere protettive devono essere realizzate in legno o in materiale idoneo al contesto urbano, così come le attrezzature per eventuali aree di sosta e la cartellonistica con l'indicazione dei tracciati;
- è consentita la creazione di percorsi didattici, finalizzati alla conoscenza di ambienti naturali fluviali, purché impostati nel rispetto della natura e della sicurezza degli utilizzatori, accompagnati da strumenti di supporto alla didattica realizzati con materiali naturali compatibili.

CAPO IV/ 2 -INQUINAMENTO ACUSTICO

36. Classificazione acustica

- 36.1 La classificazione acustica realizzata in base a quanto previsto dalla LR 13/01, in conseguenza dell'approvazione del PGT, costituisce elaborato di Piano delle Regole del Comune di Verdellino. Essa classifica il territorio comunale definendo i limiti sonori ammissibili sulla base degli usi presenti sul territorio.

37. Tutela dall'inquinamento acustico e zonizzazione acustica del territorio comunale

- 37.1 L'azione amministrativa del Comune di Verdellino è improntata a principi di tutela dall'inquinamento acustico degli ambienti abitativi e dell'ambiente esterno.
- 37.2 L'ambito di applicazione delle disposizioni di tutela dall'inquinamento acustico comprende l'intero territorio comunale sulla base dei limiti prescritti dalla zonizzazione acustica, con la sola esclusione degli assi stradali di intensa o grande viabilità e i parcheggi, in quanto essi stessi considerati come sorgenti di rumore.
- 37.3 Il territorio del Comune di Verdellino è suddiviso in zone acusticamente omogenee, definite all'articolo 2 del D.P.C.M. 1/3/91 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", ed individuate in accordo a quanto indicato dalla deliberazione della giunta regionale del 12/7/2002 n. VII/9776 "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale", attuativa della LR 13/2001.
- 37.4 La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del Comune di Verdellino e i relativi usi del patrimonio edilizio concorrono a garantire il rispetto dei valori limite definiti agli articoli 2, 3, 4, 6 e 7 del D.P.C.M. 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e successive integrazioni:
- di emissione;
 - assoluti di immissione;
 - differenziali di immissione;
 - di attenzione;
 - di qualità.
- 37.5 L'aggiornamento o la modificazione della zonizzazione acustica del territorio comunale interviene mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale, oppure all'atto di varianti specifiche o generali del PdR.
- 37.6 Le disposizioni di cui al presente capo IV/2 sono inoltre finalizzate al recepimento, attraverso la disciplina urbanistica, dei principi immediatamente eseguibili prescritti dalla Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", con particolare riferimento al comma 5, lettera e) dell'articolo 2, agli articoli 6 e 8 e al comma 2 dell'articolo 14.

38. Prescrizioni per gli ambiti di rilevante trasformazione

- 38.1 L'utilizzazione edificatoria dei suoli, nelle aree di nuovo impianto denominate dal Documento di Piano come ambiti B3b, F2a e F2d è subordinata all'esistenza e/o alla previsione di un clima acustico in cui sia garantito il rispetto dei valori limite prescritti dalla zonizzazione acustica, ovvero all'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere in grado di garantire un clima acustico conforme ai suddetti valori.
- 38.2 Nei casi di cui all'articolo precedente dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni relative ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, così come specificato dal D.P.C.M. 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- 38.3 Ai fini della valutazione previsionale del clima acustico si dovrà fare riferimento, oltre che allo stato di fatto, anche alle opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano e/o dagli strumenti di pianificazione territoriale o di programmazione sovraordinati, in grado di modificare il clima acustico esistente all'atto del suo rilevamento.
- 38.4 Per il conseguimento di un clima acustico conforme ai valori limite assoluti e differenziali di immissione dovrà essere prescritta dall'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale, sia ponendone l'attuazione a carico di chi intenda dare corso all'utilizzazione edificatoria dei suoli, sia, quando del caso, assumendone la realizzazione a propria cura.

39. Prescrizioni per contesti urbani non soggetti a rilevante trasformazione urbanistica

- 39.1 Nelle zone ad assetto urbanistico consolidato (zone ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica) l'utilizzazione edificatoria dei suoli in attuazione di strumenti urbanistici particolareggiati dovrà essere improntata al rispetto dei valori limite assoluti e differenziali di immissione prescritti dalla classificazione acustica del territorio comunale

- 39.2 Nei medesimi casi di cui all'articolo precedente dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni relative ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, così come specificato dal D.P.C.M. 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- 39.3 Nel caso di Piani di Recupero attuati, anche parzialmente, per demolizione e ricostruzione, la distanza dalle sorgenti di rumorosità (con particolare riferimento alle infrastrutture per la mobilità) da mantenere con la nuova edificazione, in assenza di dispositivi di protezione passiva, dovrà garantire il conseguimento del massimo livello di attenuazione possibile della rumorosità in facciata, compatibilmente con la conformazione geometrica dell'area di intervento.
- 39.4 Nel caso di Piani di Recupero attuati mediante conservazione degli edifici, il riuso a fini residenziali resta subordinato al conseguimento all'interno degli stessi del rispetto dei valori limite assoluti e differenziali; in presenza di complessi polifunzionali, le funzioni residenziali non potranno in ogni caso trovare collocazione negli edifici, o loro parti, più esposti a sorgenti di rumorosità ambientale esistenti o previste.
- 39.5 Nel caso degli interventi di cui al presente articolo, la relazione di impatto acustico disciplinata dall'articolo 59 delle presenti norme è da presentare solo nel caso di usi differenti da quelli individuati dalla classificazione acustica.

40. Cambiamento di destinazione d'uso: vincoli finalizzati alla protezione dall'inquinamento acustico

- 40.1 I cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni produttive o artigianali verso attività residenziali o terziarie o viceversa sono soggetti alla preventiva produzione di adeguata relazione, così come indicato dal successivo articolo 59. In assenza dei requisiti prescritti non è ammesso il cambio di destinazione.

41. Ulteriori prescrizioni da osservare per edifici ed attività in grado di provocare inquinamento acustico

- 41.1 Per gli insediamenti esistenti o futuri in cui si prevedano macchinari, impianti, funzioni ed attività in grado di provocare inquinamento acustico e/o incremento della rumorosità ambientale, oltre alla presentazione della relazione di impatto acustico di cui dall'articolo 59, è necessaria la preventiva dimostrazione e relativa verifica del rispetto dei limiti di emissione previsti dall'articolo 2, comma 2 del D.P.C.M. 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e successive integrazioni.
- 41.2 I rilevamenti finalizzati alle verifiche dei valori di cui al comma precedente sono da attuarsi in accordo dall'articolo 2, comma 3 del D.P.C.M. 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e successive integrazioni.

42. Ulteriori prescrizioni da osservare in sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi

- 42.1 In sede di presentazione di strumenti urbanistici attuativi, ad eccezione dei Piani di Recupero attuati negli ambiti territoriali di cui agli artt. 16, 17 e 18 delle presenti norme con destinazioni d'uso compatibili con la relativa classe acustica, con riferimento all'assetto planovolumetrico, alla distribuzione dei fattori di carico urbanistico e dei diversi usi e destinazioni di progetto, oltre alla presentazione della relazione di impatto acustico di cui dall'articolo 59, dovranno essere forniti tutti gli elementi utili ai fini dell'assegnazione del comparto ad una delle classi di zonizzazione acustica previste, ovvero alla suddivisione dello stesso in sotto comparti caratterizzati da differenti classi acustiche, in funzione delle loro destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ...).
- 42.2 Per i suddetti Piani dovrà essere inoltre tenuta in particolare considerazione la rumorosità derivante da strade già esistenti o di nuova costruzione, limitrofe o appartenenti al comparto di progetto. In particolare dovranno essere osservati i distacchi dalle strade e dalle sorgenti mobili o fisse in grado di garantire lo standard acustico prescritto dalla classificazione acustica relativa al comparto. In subordine, ai fini del rispetto dei limiti di rumorosità, potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti e/o fonoassorbenti a protezione degli edifici.
- 42.3 L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi comporterà l'automatico aggiornamento della classificazione acustica.

43. Tutela dall'inquinamento acustico per gli interventi disciplinati da asseverazione edilizia

- 43.1 Le disposizioni del presente capo IV/2 trovano applicazione anche per gli interventi disciplinati da asseverazione edilizia; ciò implica che la dichiarazione di conformità alla strumentazione urbanistica e regolamentare garantisca e documenti il rispetto di ogni prescrizione dettata a tutela dell'inquinamento acustico, sia relativamente alla protezione dell'edificio oggetto dell'intervento, sia relativamente alla protezione degli edifici ed insediamenti adiacenti esposti ad eventuali sorgenti di rumorosità previste all'interno dell'edificio od insediamento oggetto della trasformazione disciplinata da asseverazione edilizia.

44. Relazione di impatto acustico da produrre con la formazione di strumenti urbanistici attuativi

- 44.1 Agli strumenti urbanistici attuativi ed ai progetti di nuovi insediamenti produttivi e/o artigianali dovrà essere allegata una relazione di valutazione e/o impatto acustico redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della legge 26/10/95 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", che dovrà essere costituita da:
- rilevamenti fonometrici per la valutazione del livello di rumorosità ambientale allo stato di fatto, tenendo conto delle sorgenti fisse e mobili esistenti nel comparto di intervento;

- valutazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale indotto dall'attuazione del programma edificatorio relativo al comparto;
- localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale in relazione ai previsti usi specifici del territorio del patrimonio edilizio di progetto;
- valutazione complessiva del clima acustico previsionale e verifica del rispetto del limite massimo di zona previsto dalla zonizzazione acustica.

44.2 Le eventuali opere di protezione passiva dovranno essere progettate ed attuate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, risultando inoltre la loro completa realizzazione condizione necessaria per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica risultino destinate.

45. Previsione di impatto acustico

- 45.1 I soggetti titolari dei progetti o delle opere inerenti la modifica o il potenziamento di: discoteche e locali notturni; circoli privati e pubblici esercizi ove vengano installati macchinari e impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; sono tenuti alla predisposizione di una documentazione di impatto acustico relativa alle opere previste.
- 45.2 La relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95 sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313
- 45.3 L'approvazione dei relativi progetti è subordinata all'esito positivo della valutazione dell'impatto acustico.

46. Valutazione previsionale del clima acustico per opere soggette a particolari protezioni

- 46.1 Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 447/95, comma 3, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
- scuole e asilo nido (qualora in prossimità di zone acusticamente non compatibili);
 - ospedali;
 - case di cura, di convalescenza, di riposo;
 - parchi pubblici urbani ed extraurbani (qualora in prossimità di zone acusticamente non compatibili);
 - nuovi insediamenti residenziali.
- 46.2 Alle medesime disposizioni di cui al comma 1 sono altresì soggette tutte le istanze di abilitazione edilizia concernenti destinazioni residenziali e attività terziarie, se previste in aree in cui non risultino soddisfatti i livelli massimi di esposizione al rumore previsti dalla zonizzazione acustica.
- 46.3 La valutazione previsionale del clima acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95, sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313.

47. Valutazione di impatto acustico per attività produttive, commerciali, sportive e ricreative

- 47.1 Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 447/95, comma 4, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico le domande per:
- il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali della grande distribuzione (usi "Ue");
 - il rilascio dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture;
 - il rilascio delle domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive.
- 47.2 La relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95, sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313.
- 47.3 L'approvazione della relativa istanza è subordinata alla positiva valutazione di impatto acustico.

48. Attività temporanee

- 48.1 Si intendono per attività temporanee tutte quelle attività di natura lavorativa, sportiva, sociale e culturale che, pur essendo presenti solo per archi temporali limitati, sono specifiche sorgenti di rumore. In particolare sono da considerarsi attività temporanee: i cantieri edili, la manifestazioni sociali e culturali, le feste popolari, i parchi divertimenti di natura temporanea, i mercati comunali.
- 48.2 Tutte le attività sopra menzionate possono conseguire, prima della loro attivazione, specifica Autorizzazione del Sindaco in deroga ai limiti fissati dalla zonizzazione acustica, qualora si presuma che esse provochino livelli di rumorosità superiore ai detti limiti.
- 48.3 Il Sindaco può comunque avvalersi della facoltà di verificare che siano rispettate le direttive CEE recepite con D.M. 28/11/1987 n. 577 e successive integrazioni e che sia prevista l'utilizzazione di tutti gli accorgimenti tecnici disponibili per minimizzare l'impatto acustico sul territorio derivante dall'attività stessa.

- 48.4 Il limite territoriale in cui si intende applicata la deroga al superamento dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica si intende fissato entro una distanza di 100 m dal perimetro in cui vengono esercitate le attività stesse.
- 48.5 Il superamento dei limiti previsti dalla classificazione acustica è consentito fino a valori non superiori a quelli previsti dalla classe immediatamente superiore a quella in cui rientra l'area in oggetto in assenza dell'attività stessa;
- 48.6 Nella domanda di autorizzazione in deroga ai limiti, indirizzata al Sindaco, dovrà essere specificato:
- la durata della manifestazione o del cantiere;
 - la eventuale articolazione temporale e durata delle varie attività della manifestazione o del cantiere;
 - limiti richiesti per ognuna delle attività previste, con la motivazione dei limiti richiesti;
 - un elenco degli accorgimenti tecnici e procedurali che saranno adottati per la limitazione del disturbo e la descrizione delle modalità di realizzazione;
 - una pianta dettagliata dell'area che sarà acusticamente alterata nel periodo della manifestazione o del cantiere.

CAPO IV/ 3 - TUTELA DA ELETTROSMOG

49. Finalità e campi di applicazione

- 49.1 Il comune di Verdellino, in attuazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente 10 settembre 1998 n. 381 e ai sensi della Legge 6 agosto 1990 n. 223, ed in conformità alla Legge regionale 11/01 ed alla DGR VII/7351 del 11/12/2001, stabilisce con le presenti norme le regole di trasformazione territoriale atte a perseguire la prevenzione e la tutela sanitaria della popolazione e dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico coordinandole con le scelte di pianificazione.
- 49.2 Le presenti norme dettano, pertanto, le regole per la localizzazione delle emittenti radio-televisive, degli impianti fissi per la telefonia mobile e delle linee ed impianti elettrici per il rispetto dei valori di cautela fissati nella normativa statale e per il perseguimento degli obiettivi di qualità.
- 49.3 Le norme di PGT relative alla tutela da elettrosmog devono ritenersi esclusivamente specificative delle modalità di applicazione delle norme nazionali e regionali che, rispetto alle prime, sono da intendersi come prevalenti.

CAPO IV/ 3.1 - IMPIANTI PER TELEFONIA MOBILE

50. Istanza di impianti per telefonia mobile

- 50.1 Il Piano delle Regole, in attuazione del DPCM 8/7/03 e della L. 36/01, individua le modalità di realizzazione degli impianti di telefonia mobile nel territorio comunale. Per detti impianti è necessario specifico atto abilitativo in attuazione alle seguenti disposizioni.
- 50.2 In riferimento alla circolare DGR VII/7351 del 11/12/2001, attuativa della Legge Regionale 11/01, il Piano delle Regole riconosce le "Aree 1", le "Aree 2" e le "Aree di particolare tutela". In queste aree valgono i limiti descritti dalla citata circolare. Il Piano delle Regole inoltre prevede inoltre l'individuazione di ulteriori categorie di aree al fine di una migliore attenzione nei procedimenti di localizzazione. Conseguentemente l'utilizzo del territorio comunale per l'installazione degli impianti per la telefonia mobile, nonché le modalità di rilascio delle concessioni ed autorizzazioni ad essi riferite, oltre che dalle leggi e regolamenti vigenti, sono regolate dalle presenti norme.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- 50.3 L'Amministrazione Comunale può concedere, negare o condizionare l'atto che abilita l'installazione degli impianti SRB nei limiti stabiliti dalle specifiche leggi e dalle presenti norme, perseguendo comunque lo scopo di garantire il servizio su tutto il territorio comunale.
- 50.4 L'installazione di impianti emittenti onde elettromagnetiche per telefonia mobile, qualora visibile e' soggetta a parere favorevole della Commissione per il Paesaggio che si esprimerà tenendo in considerazione le necessità di funzionalità del servizio.
- 50.5 La Commissione per il Paesaggio può impartire caso per caso, prescrizioni di salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali o mitigazioni dell'intervento.
- 50.6 Il provvedimento abilitativo per l'installazione di impianti SRB nelle "aree di particolare tutela" come definite all'art. 50.8 è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale.
- 50.7 L'installazione di antenne SRB va prevista, in via prioritaria, in "aree preferenziali" o in "aree pubbliche idonee". Qualora sia dimostrata l'indisponibilità delle predette aree l'installazione può essere prevista nel "territorio neutro".

GLOSSARIO

- 50.8 Il rilascio delle autorizzazioni e le modalità delle loro attuazione è regolata dalle seguenti definizioni:
- AREA DI PARTICOLARE TUTELA - E' quella porzione di territorio limitrofa alle aree sensibili per la quale, in ragione della particolare sensibilità all'uso dello spazio urbano si pongono misure di cautela alla percezione delle antenne SRB
 - AREE INCOMPATIBILI - Sono quelle porzioni di territorio in cui è esclusa la realizzazione degli impianti SRB.
 - AREE DI PREFERIBILE ESCLUSIONE – Sono quelle porzioni di territorio in cui è preferibile evitare la realizzazione degli impianti SRB

- AREE PREFERENZIALI - Sono quelle porzioni di territorio nelle quali il gestore è tenuto a disporre gli impianti SRB qualora presenti nelle aree di ricerca.
- AREE PUBBLICHE IDONEE - Sono quelle porzioni di territorio nelle quali il gestore è tenuto a disporre gli impianti SRB qualora presenti nelle aree di ricerca, in assenza di aree preferenziali.
- BENI IMMOBILI VINCOLATI - Sono quei Beni immobili soggetti alla tutela prevista dal D.L. 42/2004 e successive modificazioni.
- COSITING – compresenza delle SRB di diversi gestori nella medesima localizzazione
- SITI SENSIBILI - Sono quelli individuati dalle presenti norme
- TERRITORIO NEUTRO - Sono quelle porzioni di territorio nelle quali possono essere collocati gli impianti solo qualora non vi siano né aree preferenziali né aree pubbliche idonee disponibili.

51. Procedimento per la ricerca delle aree idonee alla installazione di impianti S.R.B.

- 51.1 La ricerca delle aree atte alla installazione di impianti di trasmissione in radio frequenza S.R.B. deve essere effettuata considerando le condizioni territoriali ed urbanistiche del territorio prescelto. In particolare dovranno essere valutate:
- le aree urbanizzate esistenti e previste, in base alle indicazioni desunte dal P.G.T., con particolare riferimento agli ambiti di prevalente destinazione d'uso residenziale, industriale ed alle aree destinate a servizi ed attrezzature, etc.;
 - tutti gli impianti di emissione elettromagnetica in radiofrequenza esistenti: radio-tv, gsm, umts, con l'obbligo del loro utilizzo in co-siting;
 - le localizzazioni incompatibili alle presenti norme;
- 51.2 La ricerca per l'installazione dovrà provvedere a:
- preventivamente escludere le aree definite come incompatibili dalle presenti norme;
 - valutare prioritariamente la presenza di aree preferenziali (di cui all'art. 54.2 delle presenti norme) nelle aree di ricerca o, in subordine, la presenza di aree pubbliche idonee (di cui all'art. 54.3 delle presenti norme);
 - in caso di assenza di aree preferenziali o aree pubbliche idonee, selezionare le aree di territorio neutro (di cui all'art. 54.4 delle presenti norme);
 - in caso di dimostrata assenza di aree idonee, tale da pregiudicare la continuità del servizio, valutare le corrette modalità di intervento nelle aree di preferibile esclusione di cui all'art. 53.5 lettere a e b, con le modalità di cui all'articolo 53.6 o nelle aree di particolare tutela di cui all'art. 53.2 ;
- 51.3 In caso di sovrapposizione di aree di ricerca, l'Amministrazione Comunale potrà imporre il co-siting. Si potrà derogare a tale disposizione solo nei casi di documentata impossibilità alla sua realizzazione.

52. Documentazione a corredo delle richieste di autorizzazione o delle comunicazioni

- 52.1 Le istanze per l'installazione di tutti i tipi di antenne per la telefonia mobile devono essere corredate, oltre che dai documenti e atti richiesti per il rilascio del permesso di costruire, anche dai seguenti documenti e certificazioni (fatte salve le autocertificazioni ammesse dalla normativa nazionale):
- a) scheda dati anagrafici e dati tecnici;
 - b) attestazione di informazione ai residenti ed ai lavoratori nella distanza di 300 metri dall'impianto;
 - c) valutazione teorica del campo elettromagnetico prodotto dall'impianto in condizione di massimo utilizzo sull'area interessata;
 - d) parere tecnico dell'ASL circa l'innocuità dei campi elettromagnetici prodotti dall'impianto;
 - e) atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il titolare della concessione edilizia si impegna a spostare l'impianto ed i relativi supporti strutturali (tralicci e/o pali), a proprie cura e spese, qualora gli uffici comunali preposti, individuassero il mancato rispetto delle condizioni sulla base delle quali è stata rilasciata la concessione, oppure qualora l'autorità sanitaria competente ritenesse l'impianto pregiudizievole di danno alla salute sulla base di nuove acquisizioni scientifiche accreditate a livello Internazionale.
 - f) programma di manutenzione dell'impianto con individuazione delle verifiche periodiche per garantire le corrette condizioni di esercizio ed il rispetto dei limiti di emissione dichiarati
- 52.2 Alle richieste di autorizzazione dovranno inoltre essere allegati i seguenti documenti:
- valutazione della consistenza planivolumetrica degli eventuali fabbricati coinvolti (in un raggio di 150 m) individuando gli usi effettivi in relazione alla limitazione dei valori di campo a 6 V/m;
 - relazione di impatto paesaggistico, con particolare riferimento a quanto previsto dal Piano Paesaggistico Regionale;

53. Aree inidonee*AREE INCOMPATIBILI*

53.1 Nel territorio del Comune di Verdellino le installazioni di antenne SRB sono vietate nei siti, e nelle loro pertinenze, ritenuti sensibili sia ai fini della tutela dell'età evolutiva e della qualità delle condizioni di degenza che ai fini della percezione sociale del paesaggio urbano:

- asili nido;
- scuole di ogni ordine e grado;
- attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva, ivi compresi gli oratori;
- giardini pubblici orientati all'utilizzo di vicinato
- attrezzature per l'assistenza agli anziani;
- attrezzature per l'assistenza ai disabili;
- ospedali e strutture adibite alla degenza:

AREE DI PARTICOLARE TUTELA

53.2 Poiché i siti sensibili, sono rilevanti anche nelle modalità d'uso dello spazio urbano e del suo sistema di relazioni, risulta particolarmente dissonante nel paesaggio urbano la presenza di impianti SRB nelle aree limitrofe alle aree sensibili, pertanto viene riconosciuta una fascia di attenzione di mt 100 attorno al perimetro di tali siti.

53.3 L'installazione di impianti SRB nelle aree di attenzione é subordinata alla dimostrazione, a cura del gestore della carenza di localizzazioni alternative ed alla valutazione dell'impatto percettivo dell'impianto e sarà consentita unicamente sulle coperture dei fabbricati.

53.4 Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio sulla localizzazione individuata.

AREE DI PREFERIBILE ESCLUSIONE

53.5 La installazione degli impianti S.R.B. di norma è esclusa per i seguenti beni:

- a) beni immobili soggetti alla tutela prevista dal D.L. 42/2004
- b) cimitero e zona di rispetto cimiteriale; sagrati delle Chiese;

53.6 Per i beni di cui ai succitati punti qualora l'esclusione pregiudicasse, senza possibilità di alternativa, la continuità del servizio di telefonia mobile, il Comune, sentita la Commissione per il Paesaggio, valuterà la possibilità di inserimento con specifiche prescrizioni estetico percettive.

54. Aree idonee alle installazioni

54.1 Sono considerate aree idonee all'installazione di impianti S.R.B., qualora non ricadano nelle aree incompatibili, di attenzione o di interesse ambientale e paesaggistico le seguenti

AREE PREFERENZIALI

54.2 Sono considerate aree preferenziali per ospitare impianti di telefonia mobile, i seguenti siti:

- le aree ove sono installati tralicci per il sostegno delle linee di media ed alta tensione e le relative pertinenze, nonché le aree delle sottostazioni di trasformazione aventi già impianti visibili;
- le aree connesse al sistema viario ove sono localizzate torri faro;
- tutte le aree individuate dal PGT come zone per servizi tecnologici;
- le aree nei pressi di grandi infrastrutture esistenti,
- tutte le aree sportive, dove gli impianti dovranno essere posizionati su torri-faro di altezza adeguata;
- le aree ove siano già localizzati impianti per telefonia mobile compatibili con le disposizioni del presente Piano.

AREE PUBBLICHE IDONEE

54.3 Sono considerate aree pubbliche idonee ad ospitare impianti di telefonia mobile, tutte le aree o edifici di proprietà comunale se non appartenenti ai siti sensibili.

TERRITORIO NEUTRO

54.4 Il territorio neutro è costituito dalle aree nelle quali il gestore può disporre gli impianti di antenne SRB qualora non vi siano né aree preferenziali né aree pubbliche idonee disponibili.

55. Disposizioni Specifiche di tutela paesaggistica

AREE O BENI DI PARTICOLARE TUTELA

- 55.1 Nel caso di immobili vincolati, come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte seconda, dai cui punti di vista si goda la vista del bene, la installazione di impianti S.R.B. non deve generare un impatto visivo degli impianti stessi nelle strade, piazze e siti accessibili al pubblico circostanti l'immobile, tali da danneggiare la prospettiva e la luce richiesta dell'immobile vincolato. La Soprintendenza con propria autonoma determinazione e la Commissione per il Paesaggio possono prescrivere le distanze e le misure necessarie per la tutela percettiva del bene, fino a proporre il diniego autorizzativo.
- 55.2 Nel caso di beni paesaggistici come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte terza, la installazione di impianti S.R.B. all'interno di tali ambiti la Commissione per il Paesaggio potrà proporre il diniego autorizzativo per impianti che rechino grave danno al paesaggio .
- 55.3 Al fine di ridurre l'impatto paesaggistico l'installazione degli impianti di telefonia mobile è soggetta alle seguenti limitazioni:
- Nucleo antico di Verdellino l'installazione degli impianti SRB deve perseguire la minimizzazione della visibilità degli impianti mediante la definizione delle loro caratteristiche formali e cromatiche.
 - Nei territori agricolo-naturalistici la localizzazione degli impianti SRB deve preferibilmente attestarsi in prossimità di manufatti artificiali (strade, corpi illuminanti, aree di servizio, ecc...) già presenti nel paesaggio, evitando aree in cui la naturalità sia emergente.

DISPOSIZIONI RELATIVE AI MANUFATTI

- 55.4 Gli impianti S.R.B. disposti su palo dovranno sottostare alle seguenti indicazioni:
- l'antenna dovrà essere collocata con il centro elettrico ad una quota superiore di 12 metri rispetto al volume abitato dello ultimo piano degli edifici circostanti;
 - la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso: è escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio.
- 55.5 Gli impianti S.R.B. disposti su coperture di fabbricati dovranno seguire le seguenti prescrizioni:
- per ridurre la percezione dell'impianto l'antenna dovrà essere posta sulla copertura del fabbricato più alto nel raggio di 150 m. dal punto di installazione;
 - nelle coperture a falda i corpi tecnici andranno posizionati all'interno del sottotetto o comunque debitamente occultati; nelle coperture piane dovranno essere adottate misure di riduzione della loro percezione;
 - la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso: è escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio.

56. Norma transitoria per l'adeguamento degli impianti esistenti

- 56.1 I gestori degli impianti esistenti dovranno presentare, entro 120 giorni dall'esecutività del presente PdR la documentazione tecnica prevista dal precedente art. 52.1;
- 56.2 Nell'ipotesi di mancato rispetto delle condizioni previste dalle presenti norme, i gestori degli impianti, entro il termine di un anno, dovranno procedere al necessario adeguamento anche attraverso eventuale spostamento dell'impianto stesso.
- 56.3 Gli impianti esistenti alla data di approvazione del PdR, ma posti in aree dallo stesso classificate come incompatibili, devono essere dismessi entro un anno dall'entrata in vigore del Piano stesso.

CAPO IV / 3.2 - IMPIANTI FISSI PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA

57. Installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva

- 57.1 L'installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva e' vietata, salvo diversa prescrizioni del PdR all'interno dei seguenti ambiti, come definiti dal Documento di Piano:
- nucleo di antica formazione
- 57.2 Nelle altre zone è regolata dalle disposizioni di cui alla DGR VII/7351 del 11/12/2001, con le specificazioni di cui agli art. 50, 51, e 53 delle presenti norme
- 57.3 Le installazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono altresì vietate su edifici:
- vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004;
 - appartenenti al sistema dei beni di interesse storico ed ambientale.
- 57.4 Nel caso di immobili vincolati, come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte seconda, dai cui punti di vista si goda la vista del bene, la installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva non deve generare un impatto visivo degli impianti stessi nelle strade, piazze e siti accessibili al pubblico circostanti l'immobile, tali da danneggiare la prospettiva e la luce richiesta dell'immobile vincolato. La Soprintendenza con propria autonoma determinazione e la Commissione per il Paesaggio possono prescrivere le distanze e le misure necessarie per la tutela percettiva del bene, fino a proporre il diniego autorizzativo.
- 57.5 Nel caso di beni paesaggistici come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte terza, la installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva. all'interno di tali ambiti la Commissione per il Paesaggio potrà proporre il diniego autorizzativo per impianti che rechino grave danno al paesaggio .
- 57.6 Al fine di ridurre l'impatto paesaggistico l'installazione degli impianti per l'emittenza radio e televisiva è soggetta alle seguenti limitazioni:
- Nei territori agricolo-naturalistici la localizzazione degli impianti SRB deve preferibilmente attestarsi in prossimità di manufatti artificiali (strade, corpi illuminanti, aree di servizio, ecc...) già presenti nel paesaggio, evitando aree in cui la naturalità sia emergente.

58. Modalità attuative e di controllo della documentazione

- 58.1 L'installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva e' soggetta a permesso di costruire previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio che si esprimerà in merito all'impatto ambientale dell'impianto.
- 58.2 Il controllo del rispetto dei valori dichiarati dal concessionario per il rilascio della concessione e' affidato ai competenti organi di Tutela Ambientale

CAPO IV / 3.3 - IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

59. Fasce di rispetto dagli elettrodotti

DESCRIZIONE

- 59.1 I livelli di induzione magnetica valutata al ricettore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere si devono riferire ai limiti imposti DPCM 13 luglio 2003 e s.m.e.i., "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".) e presenta i limiti riportati nella seguente tabella:

Frequenza 50 Hz	Intensità di campo elettrico E (kV/m)	Induzione Magnetica B (micro Tesla)
Limite di esposizione	5	100
Valore di attenzione (da non superare in ambienti abitativi e comunque nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore)	-	10
Obiettivo di qualità (da non superare per i nuovi elettrodotti o le nuove abitazioni in prossimità di elettrodotti esistenti)	-	3

- 59.2 In relazione a questi valori il Piano delle Regole definisce, le Distanze di prima approssimazione per ogni linea di alta tensione La distanza di prima approssimazione (Dpa) è definita come "la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto". La fascia di rispetto è definita come lo spazio circostante un elettrodotto, costituito da tutti i punti caratterizzati da un'induzione magnetica di valore superiore all'obiettivo di qualità di 3 μ T. Le distanze di prima approssimazione sono rappresentate nelle tavv D3. Le fasce di rispetto saranno eventualmente da precisarsi in relazione alle comunicazioni dei gestori e su richiesta dei proponenti l'intervento in caso di necessità operativa specifica.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 59.3 Sulle aree ricadenti nella distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti non possono essere rilasciati titoli abilitativi per ristrutturazione, nuova costruzione o ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, né modifiche di destinazione d'uso che portino ad un incremento della permanenza di persone. E' facoltà del proponente individuare, nell'ambito delle procedure di legge, la specifica fascia di rispetto, nel qual caso questa prevale sulla Dpa. In caso di dismissione della linea elettrica, l'edificabilità è condizionata all'effettivo smantellamento della linea stessa.

CAPO IV / 4 - ALTRE DISPOSIZIONI

60. Illuminazione degli spazi aperti

- 60.1 Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione della volta celeste, l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso e rispettare le disposizioni di cui alla LR 17/00;
- 60.2 Deve inoltre essere limitata l'intrusione nelle abitazioni della luce proveniente dagli impianti di illuminazione che dovranno essere dotati di idonee schermature in modo da garantire un valore di illuminamento sulle finestre non superiore a 15 lux.

61. Depositi temporanei di materiali all'aperto

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 61.1 Al di fuori delle aree produttive e delle aree riconosciute come aree agricole degradate è vietato il deposito permanente di materiali all'aperto.
- 61.2 Nei territori agricoli-naturalistici, nel rispetto delle specifiche normative di settore, sono ammessi stoccaggi, depositi e altra forma di sosta libera ed in pieno campo, di letame e pollina ed altre forme di reflui solidi e palabili per una durata non superiore ad un mese.
- 61.3 La realizzazione di depositi temporanei di materiali all'aperto, qualora a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti ambientalmente compatibile, e ferma restando la facoltà di impartire tutte le prescrizioni ritenute necessarie per un corretto inserimento ambientale, e richiedere le garanzie economiche per il successivo ripristino delle condizioni ex-ante, è subordinata ad autorizzazione temporanea di durata non superiore a tre anni: trascorso tale termine, qualora l'autorizzazione non venga rinnovata, il deposito dovrà essere integralmente rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 61.4 Il deposito temporaneo dovrà essere recintato con solido e decoroso steccato cieco in legno di altezza di m 2,00 dotato di cancello in legno cieco.
- 61.5 E' in ogni caso vietata la realizzazione di strutture o manufatti di tipo permanente, la posa di cartelli pubblicitari, insegne, ecc., l'allacciamento ai pubblici servizi ed il deposito di materiali che possano essere causa di potenziale inquinamento o pericolo o molestia.
- 61.6 La concessione temporanea potrà in ogni momento essere revocata qualora l'area non venga decorosamente mantenuta.

62. Area cimiteriale e fasce di rispetto cimiteriale

DESTINAZIONI D'USO

- 62.1 Le aree cimiteriali sono destinate ad attrezzature cimiteriali e ai relativi ampliamenti (usi Umc). Non sono ammessi usi non compatibili con queste funzioni.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 62.2 Nelle Aree cimiteriali sono consentite, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e per la onoranza dei defunti (uso Uga1) con dimensione massima di 30 mq di SLP. Nel caso di intervento di iniziativa pubblica, possono essere realizzati servizi tecnologici e opere di urbanizzazione primaria e generale.

63. Contenimento per presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante

- 63.1 Per le aziende classificate a Rischio di Incidente Rilevante in base al DM 9-5-2001, ed individuate nell'allegato Elaborato Tecnico con specifico segno grafico, gli ampliamenti di superficie coperta per impianti produttivi sono ammissibili solo in misura equivalente alla riduzione delle aree di stoccaggio dei prodotti pericolosi, fatti salvi comunque i recuperi volumetrici già precedentemente riconosciuti. Sono invece comunque ammissibili gli ampliamenti per la localizzazione di uffici, locali espositivi, attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti delle attività produttive. Gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione sono ammissibili solo se finalizzati ad una razionalizzazione produttiva ed ad una dimostrata riduzione del rischio ambientale.
- 63.2 Nelle aree di rispetto individuate nell'allegato Elaborato tecnico valgono le indicazioni di cautela in esso contenute.

- 63.3 Per gli ambiti limitrofi alle aziende a rischi di incidente rilevante nella progettazione degli interventi dovranno essere valutati anche i contenuti dell'Elaborato Tecnico.

64. Cabine di trasformazione

- 64.1 Le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica e del Gas metano possono essere realizzate:
- a un minimo di m. 1,50 dai confini, oppure in confine previo accordo registrato con il confinante.
 - in deroga alle distanze dalle strade, purché la strada esistente abbia un calibro pari o superiore a m. 9.
- 64.2 L'altezza del manufatto va di volta in volta concordata con il Dirigente dell'Amministrazione in sede di rilascio della autorizzazione edilizia, tenuto conto dell'impatto ambientale che determina.

Allegato n° 1 - Usi del suolo e dotazioni territoriali

1. Applicazione delle dotazioni territoriali

- 1.1 Le dotazioni territoriali, assegnati a ciascuna delle categorie o sottocategorie d'uso sono espressi con riferimento ad una delle seguenti caratteristiche dimensionali del manufatto edilizio o dell'area di intervento:
- Superficie coperta (Sc) così come definita dall'art.3.27 delle NTA del PDR;
 - Superficie fondiaria (Sf) così come definita dall'art. 3.31 delle NTA del PDR;
 - Superficie lorda di pavimento (Slp) così come definita dall'art.3.33 delle NTA del PDR;
 - Superficie territoriale (St) così come definita dall'art. 3.36 delle NTA del PDR.
 - Volume (V) così come definito dall'art. 3.45 delle NTA del PDR
- 1.2 La dotazione di servizi, in applicazione delle dotazioni territoriali prescritti dalle presenti norme, ha luogo quando siano realizzati, a qualsiasi titolo e in qualsiasi misura, interventi che comportino trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi o dei manufatti edilizi.
- 1.3 La cessione di aree, in applicazione delle dotazioni territoriali prescritte dalle presenti norme, ha luogo secondo le seguenti modalità, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli artt. 11, 12 e 13:
- a) Nel caso di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma volumetrica preesistente, compresi in piani attuativi o nei casi di PdCC di cui all'art. 5.2, dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente all'atto della concessione i parcheggi pubblici nella misura prevista per ogni singolo uso, secondo le seguenti modalità:
 - nuova edificazione : interamente;
 - ampliamento: per la sola quota di ampliamento;
 - ristrutturazione e demolizione con ricostruzione: per differenza con la quota di parcheggi pubblici già ceduti nell'ambito delle procedura della costruzione originaria
 - b) Nel caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere realizzate e cedute le quote di parcheggi pubblici derivanti dalla differenza fra la dotazione prescritta per l'uso precedente e quello previsto;
 - c) Nel caso di interventi soggetti a strumento urbanistico attuativo saranno integralmente dovute le dotazioni territoriali prescritte.
 - d) Nel caso di interventi soggetti a strumento urbanistico attuativo esterni al perimetro del centro abitato e non connessi tramite Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale, ad attività agricola, oltre alle dotazioni territoriali prescritte, saranno applicate dotazioni territoriali aggiuntive per aree da destinare a spazi pubblici a parco, gioco e sport nella misura dell'20% della superficie territoriale interessata dal piano attuativo; tali dotazioni territoriali potranno essere reperiti anche all'esterno del comparto, nelle aree a tal fine individuate dal PGT o anche monetizzati.
 - e) Nei casi di cui al comma precedente, nel caso il Piano attuativo preveda la riconversione, o la demolizione e ricostruzione, anche su altro sedime e con altri usi, di fabbricati preesistenti, ai fini del computo delle dotazioni territoriali aggiuntivi la Superficie Territoriale viene calcolata deducendo dal suo valore il doppio della Superficie Coperta da riconvertire.
 - f) Nel caso di interventi soggetti a previsioni del Documento di Piano che prevedano aree di cessione superiori alle dotazioni territoriali prescritte dal presente allegato, nella quantificazione delle aree prevalgono le previsioni del Documento di Piano.
 - g) Le dotazioni relative alle urbanizzazioni secondarie possono essere anche, motivatamente, ripartite entro categorie differenti da quanto previsto nella seguente tabella, che, a tal fine, è prescrittiva per il valore totale delle aree per urbanizzazioni secondarie ma indicativa sulle modalità di loro ripartizione.
- 1.4 L'insediamento di servizi e la realizzazione di opere di urbanizzazione, anche quando configuri una nuova destinazione d'uso, non richiede ulteriori cessione di aree di urbanizzazione. Le dotazioni di parcheggi relative agli specifici servizi sono indicate articoli nella successiva tabella. Nel caso di interventi nel nucleo di antica formazione, o di interventi di ristrutturazione ed ampliamento nel tessuto urbano da consolidare, la loro quantificazione è demandata alle effettive possibilità di reperimento in ordine a ragioni di conformazione urbana, ubicazione ed accesso.
- 1.5 La dotazione di parcheggi privati, in relazione ai casi di cambio di destinazione d'uso e/o ristrutturazione edilizia, deve essere assicurata nella misura prevista solo relativamente all'incremento della Superficie lorda di pavimento o alla differenza fra l'uso previsto e l'uso in atto.
- 1.6 Per gli usi connessi ad interventi nei territori agricoli-naturalistici per i quali è prevista la preventiva adozione di Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale di cui all'allegato 4, oltre alle dotazioni di parcheggio eventualmente previste dal presente allegato, è necessaria, quale elemento di compensazione ambientale e di potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali la realizzazione di adeguate Dotazioni Ambientali di cui all'art. 32, con le modalità definite all'interno della specifica convenzione allegata al Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale. Le dotazioni ambientali potranno essere realizzate o potenziate anche su proprietà privata purché con l'impegno alla loro conservazione nel tempo, fatta salva le normali pratiche di gestione agricola.

TABELLA USI DEL SUOLO E DOTAZIONI TERRITORIALI													
CATEGORIA PRINCIPALE			SOTTOCATEGORIE	Usi	DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE								
CODICE	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE			NUOVA COSTRUZIONE (PdCC)-CAMBIO D'USO	RISTRUTTURAZIONE (PdCC)	STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO						
Ua	usi del settore primario	Sono gli usi del suolo inerenti l'economia agricola tradizionale, basata sull'attività di conduzione del fondo produttivo da parte di addetti che risiedono in loco. L'allevamento vi è compreso quando non assuma carattere di specializzazione e di attività principale. Rientrano nella categoria d'uso la destinazione residenziale per il conduttore del fondo, anche quando si tratti di operatore agricolo a tempo parziale, nei limiti stabiliti all'art. 40 delle presenti norme	Uaa) - funzioni principali del settore primario	Uaa1) - aree e impianti per la produzione agricola (ISTAT 01.1; 01.3) Uaa2) - ricovero animali da allevamento (ISTAT 01.2)	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V								
			Uab) - funzioni complementari del settore primario	Uab1) - residenza di operatori agricoli a titolo principale									
			Uac) - altre funzioni in zona agricola										
Ub	usi per attività specializzate del settore primario	Le attività produttive agricole specializzate o a carattere intensivo costituiscono categoria d'uso a parte, in considerazione del tipo di impianti che richiedono e del carico inquinante che possono determinare. Rientrano in tale categoria, oltre all'allevamento specializzato, gli impianti per la lavorazione dei prodotti caseari e le strutture fisse impiegate da imprese e singoli che prestano servizi o svolgono lavorazioni per conto terzi (esercizio o noleggio di macchine, inclusa o meno la mano d'opera). Sono funzioni complementari alle attività svolte, e pertanto rientrano nella categoria principale: <ul style="list-style-type: none"> Il servizio mensa (ISTAT 55.5) e pronto soccorso personale L'abitazione del titolare o del personale di sorveglianza (non oltre 200 mq SIp per unità locale) 	Ub1) - allevamento zootecnico intensivo (ISTAT 01.02)		PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V								
			Ub2) - impianti per la piscicoltura (ISTAT 05.02)										
			Ub3) - servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia, impianti per prestazioni d'opera in agricoltura per conto terzi (ISTAT 01.4)										
			Ub4) - produzione dei derivati del latte (ISTAT 15.51.2)										
			Ub5) - coltivazioni floricole e di piante ornamentali (ISTAT 01.12.4)										
Uc	usi del settore secondario	Sono quelli determinati dall'insediamento di: <ul style="list-style-type: none"> Impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale; Impianti per produzioni industriali in genere e attività di servizio ad esse direttamente connesse; Imprese di dimensioni artigianali ma che impiegano lavorazioni e hanno produzioni di tipo industriale; Impianti per il commercio all'ingrosso; Magazzini e depositi in genere. Sono funzioni complementari alle attività svolte e pertanto rientrano nella destinazione d'uso principale: <ul style="list-style-type: none"> Il servizio mensa (ISTAT 55.5) e pronto soccorso personale; Le abitazioni per il titolare e per il personale di sorveglianza; I locali di esposizione e vendita delle merci prodotte. 	Uca) - attività manifatturiere agro alimentari (ISTAT 15)	Uca1) - trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento Uca2) - impianti per la stagionatura del formaggio Uca3) - industrie alimentari e delle bevande	PARCHEGGI PUBBLICI = valore maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> 10 mq ogni 100 mq di Sf 15 mq ogni 100 mq di SLP PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq/40 mq di SLP	PARCHEGGI PUBBLICI = valore maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> 5 mq ogni 100 mq di Sf 15 mq ogni 200 mq di SLP PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq/40 mq di SLP	INTERESSE COMUNE + VERDE ATTREZZATO = 10 mq ogni 100 mq St PARCHEGGI PUBBLICI = valore maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> 10 mq ogni 100 mq di Sf 15 mq ogni 100 mq di SLP PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq/30 mq di SLP						
			Ucb) - attività manifatturiere industriali (ISTAT 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 45)	Ucb1) - industrie tessili e dell'abbigliamento Ucb2) - industrie conciarie, della carta, fabbricazione di prodotti chimici, fibre sintetiche, materie plastiche, stampa Ucb3) - produzione e lavorazione dei metalli Ucb4) - produzione e riparazione di macchine, apparecchi meccanici, apparecchiature elettriche e ottiche, veicoli Ucb5) - industria del legno, fabbricazione di mobili Ucb6) - altre industrie manifatturiere Ucb7) - industria delle costruzioni Ucb8) - demolizione di autoveicoli e motoveicoli									
			Ucc) - attività artigianali del settore secondario (ISTAT come Ucb)										
			Ucd) - commercio all'ingrosso (ISTAT 51)	Ucd1) - attività di commercio all'ingrosso Ucd2) - centri annonari, mercati all'ingrosso, macelli, consorzi agrari									
			Uce) - deposito e immagazzinaggio (ISTAT 63.1)										
			Ucf) - estrazione ghiaia, sabbia e argilla (ISTAT 14.2)										
			Ucg) - produzione e calcestruzzo (ISTAT 26.63)										
			Uch) - frantumazione pietre e minerali vari fuori cava (ISTAT 26.70.3)										
			Uda) - direzionale di tipo pubblico o semipubblico	Uda1) - uffici decentrati dello Stato (uffici finanziari, giudiziari, etc.) (ISTAT 75.23) Uda2) - organizzazioni ed organismi extraterritoriali (ISTAT 99) Uda3) - assicurazioni sociali obbligatorie (ISTAT 75.3) Uda4) - sedi di organizzazioni sindacali e di categoria (ISTAT 91.1, 91.2) Uda5) - sedi amministrative dei servizi postali (ISTAT 64)									
			Udb) - direzionale e servizi alle imprese di tipo privato	Udb1) - sedi e succursali di imprese dei diversi settori produttivi (tutte le categorie ISTAT) Udb2) - intermediazione monetaria e finanziaria (ISTAT 65, 67) Udb3) - compagnie di assicurazione (ISTAT 66, 67) Udb4) - servizi alle imprese (ISTAT 74) Udb5) - centri elaborazione dati, servizi connessi e accessori (ISTAT 72) Udb6) - laboratori e centri di ricerca (ISTAT 73)									
			Ud	usi per attività direzionali e pubblica istruzione				Sono gli usi connessi alle attività specializzate del settore terziario, svolte da imprese private o da enti pubblici, che richiedono ampia disponibilità di spazi e prevedono un consistente afflusso di persone (addetti o utenti) Sono funzioni complementari alle attività svolte e pertanto rientrano nella destinazione d'uso principale: <ul style="list-style-type: none"> Il servizio mensa (ISTAT 55.5) e pronto soccorso personale; l'abitazione del personale di sorveglianza e le eventuali foresterie (il cui volume deve essere accorpato al fabbricato destinato alle attività principali e la cui superficie non deve superare i 300 mq per unità produttiva e non deve essere superiore a 1/10 della SIp complessiva). 		Uda1) - uffici decentrati dello Stato (uffici finanziari, giudiziari, etc.) (ISTAT 75.23) Uda2) - organizzazioni ed organismi extraterritoriali (ISTAT 99) Uda3) - assicurazioni sociali obbligatorie (ISTAT 75.3) Uda4) - sedi di organizzazioni sindacali e di categoria (ISTAT 91.1, 91.2) Uda5) - sedi amministrative dei servizi postali (ISTAT 64)	PARCHEGGI PUBBLICI = 25 mq ogni 100 mq di SIp PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di SIp PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	INTERESSE COMUNE + VERDE ATTREZZATO = 20 mq ogni 100 mq St PARCHEGGI PUBBLICI = 25 mq ogni 100 mq di SIp PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V

CATEGORIA PRINCIPALE			SOTTOCATEGORIE	Usi	DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE			
CODICE	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE			NUOVA COSTRUZIONE (PdCC)-CAMBIO D'USO	RISTRUTTURAZIONE (PdCC)	STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	
Ue	grande distribuzione	<p>La categoria raduna gli usi derivanti dalle attività commerciali di vendita al dettaglio che, per la superficie occupata dalle singole unità, per il volume di merci movimentate e di traffico indotto richiedono dotazioni territoriali specifici e non possono essere inserite all'interno di zone già densamente abitate. Sono funzioni complementari alle attività svolte e pertanto rientrano nella destinazione d'uso principale:</p> <ul style="list-style-type: none"> Il servizio mensa (ISTAT 55.5) e pronto soccorso personale; L'abitazione del personale di sorveglianza (non oltre un alloggio per complesso, di max 150 mq Slp inserito o accorpato nel fabbricato commerciale) 	Ue1) - medio-grandi strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq;		gli interventi sono sempre soggetti a strumento urbanistico attuativo	INTERESSE COMUNE + VERDE ATTREZZATO = 50mq ogni 100mq St		
			Ue2) - grandi strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;					
			Ue3) - grandi strutture di vendita di livello superiore: sono le grandi strutture di vendita alimentare di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.					
Uf	residenza	<p>Gli usi residenziali sono suddivisi in due sottocategorie distinte in quanto, in funzione del tipo di utenza, sono richieste dotazioni territoriali differenziate</p>	Ufa) - abitazioni individuali e familiari;		<p>PARCHEGGI PUBBLICI = 15 mq ogni 100 mq di Slp</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V</p>	<p>PARCHEGGI PUBBLICI = 15 mq ogni 200 mq di Slp</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V</p>	<p>INTERESSE COMUNE = 9 mq ogni 50 mq di SLP</p> <p>VERDE ATTREZZATO = 16 mq ogni 50 mq di SLP</p> <p>PARCHEGGI PUBBLICI = 5 mq ogni 50 mq di SLP</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V</p>	
			Ufb) - abitazioni collettive	Ufb1) - case dello studente			<p>VERDE ATTREZZATO = 24 mq ogni 50 mq di SLP</p> <p>PARCHEGGI PUBBLICI = 8 mq ogni 50 mq di SLP</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V</p>	
				Ufb2) - convitti, collegi e conventi				
				Ufb3) - residenze protette, centri diurni e assistenziali, comunità alloggio, case albergo				
Ug	usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connessi alla residenza	<p>Sono gli usi relativi alle attività produttive connesse agli usi residenziali o integrabili con essi; più precisamente quelli derivanti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> Commercio al dettaglio in esercizi di dimensioni medio-piccole; Attività artigianali che non prevedono lavorazioni o produzioni di tipo industriale; Terziario (pubblico e privato) al diretto servizio della residenza, organizzato per uffici che occupino un limitato numero di addetti e non prevedono forte afflusso di utenti. 	Uga) - esercizi commerciali		<p>PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Slp</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI (esercizi con superficie di vendita inferiore a 150 mq): P = 10 mq ogni 100 mc di V</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI (esercizi con superficie di vendita superiore a 150 mq) il valore maggiore derivante dall'applicazione dei seguenti rapporti: P = 0,5 mq ogni mq Slp P = 1 mq ogni mq di Sup. di vendita</p>	<p>PARCHEGGI PUBBLICI = 10 mq ogni 100 mq di Slp</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI (esercizi con superficie di vendita inferiore a 150 mq): P = 10 mq ogni 100 mc di V</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI (esercizi con superficie di vendita superiore a 150 mq) il valore maggiore derivante dall'applicazione dei seguenti rapporti: P = 0,5 mq ogni mq Slp P = 1 mq ogni mq di Sup. di vendita</p>	<p>VERDE ATTREZZATO = 60 mq ogni 100 mq Slp</p> <p>PARCHEGGI PUBBLICI = 40 mq ogni 100 mq di Slp</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI (con sv < 150 mq): P = 10 mq ogni 100 mc di V</p> <p>PARCHEGGI PRIVATI (con sv > 150 mq) il valore maggiore derivante dai seguenti rapporti: P = 1 mq ogni mq Slp P = 2 mq ogni mq di Sup. di vendita</p>	
			Ugb) - esercizi per la ristorazione (ISTAT 55.3, 55.4)	Uga1) - esercizi di vicinato: sono gli esercizi commerciali di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore ai 150 mq;				
				Uga2) - medie strutture di vendita: esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 mq di superficie di vendita;				
				Uga3) - commercio al dettaglio di auto e motoveicoli, di macchine, di semilavorati industriali (ISTAT 50.10, 50.4)				
				Uga4) - rivendite sali e tabacchi;				
				Uga5) - rivendite giornali e riviste (ISTAT 52.47.2)				
			Ugc) - attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria	Ugb1) - ristoranti				
				Ugb2) - bar				
				Ugb3) - esercizi per la somministrazione di bevande non alcoliche				
				Ugc1) - studi professionali (ISTAT 74)				
				Ugc2) - studi medici, laboratori di analisi cliniche, ambulatori senza ricovero, uffici dei distretti socio-sanitari (ISTAT 85.12, 85.13, 85.14)				
				Ugc3) - servizi veterinari (ISTAT 85.2)				
			Ugd) - terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali	Ugc4) - servizi per benessere fisico e la cura della persona (ISTAT 93.02)				
				Ugc5) - servizi di pompe funebri (ISTAT 93.03)				
				Ugc6) - editoria (ISTAT 22)				
				Ugd1) - agenzie bancarie (ISTAT 65.12, 65.2)				
Ugd2) - agenzie assicurative (ISTAT 66, 67)								
Ugd3) - agenzie di mediazione immobiliare (ISTAT 70)								
Uge) - artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali	Ugd4) - agenzie di viaggio e di trasporto (ISTAT 63.3, 63.4)							
	Ugd5) - ricevitorie lotto, enalotto, agenzie ippiche							
	Uge1) - produzione, riparazione e restauro arredi e oggetti per la casa (ISTAT 36.1)							
	Uge2) - produzione e riparazione generi di abbigliamento (ISTAT 17.6, 17.7, 18, 19.2, 19.3)							
	Uge3) - produzione e riparazione di beni personali (ISTAT 17.4, 17.5, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5, 36.6, 52.7)							
	Uge4) - laboratori fotografici, eliografici, tipografici e simili (ISTAT 74.81)							
Uge5) - servizi di lavanderia e simili (ISTAT 93.01)								
Uge6) - riparazioni auto e motoveicoli (ISTAT 50.2)								

CATEGORIA PRINCIPALE			SOTTOCATEGORIE	Usi	DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE			
CODICE	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE			NUOVA COSTRUZIONE (PdCC)-CAMBIO D'USO	RISTRUTTURAZIONE (PdCC)	STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	
Uh	ricettività	Gli usi per attività di tipo ricettivo riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento ed il soggiorno, più o meno prolungato. Sono previste dotazioni territoriali diverse in funzione dei tempi medi di permanenza e delle caratteristiche dell'impianto.	Uha) - funzioni di tipo ricettivo alberghiero (ISTAT 55.1)	Uha1) - alberghi e pensioni	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI PUBBLICI = 10 mq ogni 100 mq di Slp	VERDE ATTREZZATO = 40 mq ogni 100 mq Slp PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Slp PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	
				Uha2) - motel				
			Uhb) - funzioni di tipo ricettivo residenziale	Uhb1) - residence (ISTAT 55.23.6)	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	INTERESSE COMUNE = 10 mq ogni 100 mq di Slp VERDE ATTREZZATO = 45 mq ogni 100 mq Slp PARCHEGGI PUBBLICI = 12 mq ogni 100 mq di Slp PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	
			Uhc) - altre funzioni di tipo ricettivo	Uhc1) - ostelli (ISTAT 55.21.1)	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V			
Ui	usi per altri servizi sociali	Nella categoria sono raggruppati gli usi relativi ai servizi integrati alla residenza che, in generale, costituiscono urbanizzazione secondaria, ed in alcuni casi (Uia, Uib, Uie) rientrano nel calcolo delle dotazioni territoriali relative alle funzioni residenziali	Uia) - assistenza all'infanzia ed educazione di base	Uia1) - nidi e asili infantili	da valutare all'interno del progetto in relazione al contesto			
				Uia2) - scuola dell'obbligo				
			Uib) - strutture ricreative e per la socializzazione	Uib1) - centri civici, centri di quartiere	PARCHEGGI PUBBLICI = 10 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI DI USO RISERVATO = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Slp	
				Uib2) - centri per la gioventù, gioco bambini e ragazzi				
				Uib3) - associazioni a scopo religioso politico sociale culturale ricreativo e sportivo (ISTAT 91.3)				
			Uic) - servizi sanitari di zona	Uic1) - ambulatori senza ricovero (ISTAT 85.12.5, 85.12.6, 85.12.7)	PARCHEGGI DI USO RISERVATO = 10 mq ogni 100 mc di V		PARCHEGGI DI USO RISERVATO = 10 mq ogni 100 mc di V	
				Uic2) - pubbliche assistenze (ISTAT 85.14.4)				
				Uic3) - assistenza sociale (ISTAT 85.3)				
			Uid) - uffici pubblici o semipubblici di assistenza ai quartieri	Uid1) - uffici decentrati dell'amministrazione comunale (ISTAT 75)	PARCHEGGI PUBBLICI = 30 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI PUBBLICI = 30 mq ogni 100 mq di Slp	
				Uid2) - stazioni polizia urbana				
Uid3) - uffici postali (ISTAT 64)								
Uid4) - uffici dei distretti socio sanitari								
Uid5) - uffici parrocchiali								
Uie) - edifici ed attrezzature per il culto								
Uif) - spazi pubblici attrezzati, piazze, verde di arredo		da valutare all'interno del progetto in relazione al contesto						
Uig) - aree di sosta per popolazioni nomadi								
Uj	Istruzione superiore	Sono gli usi relativi all'insediamento di istituti universitari e scolastici non compresi nella scuola dell'obbligo e delle attrezzature e dei servizi direttamente connessi. Sono funzioni complementari alle attività svolte e pertanto rientrano nella destinazione d'uso principale: <ul style="list-style-type: none"> Il servizio mensa (ISTAT 55.5) e pronto soccorso personale; L'abitazione del personale di sorveglianza (non oltre un alloggio, di max 150 mq Slp inserito o accorpato nel fabbricato commerciale); La residenza degli studenti e la foresteria e gli alloggi del personale. 	Uja) - scuola secondaria, istituti di formazione professionale	Uja1) - istituti non residenziali	PARCHEGGI PUBBLICI = 30 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI PUBBLICI = 30 mq ogni 100 mq di Slp	
				Uja2) - istituti residenziali				
			Ujb) - università					
Ujc) - istituti di istruzione a carattere religioso, seminari		PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V				
Um	sanità ed igiene	La categoria raggruppa gli usi relativi alla fornitura di servizi sanitari, pubblici e privati, a scala urbana o comunque non direttamente posti al servizio del quartiere	Uma) - centri di terapia e degenza	Uma1) - servizi ospedalieri pubblici (ISTAT 85.11)	PARCHEGGI PUBBLICI = 30 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Slp	PARCHEGGI PUBBLICI = 60 mq ogni 100 mq di Slp	
				Uma2) - servizi ospedalieri privati (ISTAT 85.11)				
				Uma3) - centri per il benessere fisico (ISTAT 93.04.)				
				Uma4) - residenze sanitarie assistite e case protette				
			Umb) - servizi veterinari a scala urbana (ISTAT 85.2)	Umb1) - istituto zooprofilattico	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	
	Umb2) - canile municipale							
Umc) - cimiteri		PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Sf						

CATEGORIA PRINCIPALE			SOTTOCATEGORIE	Usi	DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE		
CODICE	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE			NUOVA COSTRUZIONE (PdCC)-CAMBIO D'USO	RISTRUTTURAZIONE (PdCC)	STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
Un	usi per attività sportive e ricreative	Sono gli usi relativi alle attività del tempo libero inerenti la pratica sportiva e la fruizione della natura. Nel primo raggruppamento sono compresi gli impianti per la pratica dello sport agonistico e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori. Sono funzioni complementari alle attività svolte e pertanto rientrano nella destinazione d'uso principale: <ul style="list-style-type: none"> Il servizio mensa (ISTAT 55.5), ristoro e pronto soccorso per gli utenti; L'abitazione del personale di sorveglianza (non oltre un alloggio per complesso, di max 150 mq Slp, solo per i complessi soggetti a strumento attuativo) 	Una) - impianti per la pratica dello sport non destinati allo spettacolo (ISTAT 92.61)		PARCHEGGI PUBBLICI = 10 mq ogni 100 mq di Sf	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di Sf PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V
			Unb) - impianti sportivi per lo spettacolo (ISTAT 92.61)		PARCHEGGI PUBBLICI = 1 mq per ogni 2 posti spettatori PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PUBBLICI = 1 mq per ogni posto spettatore PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V
			Unc) - verde pubblico di quartiere	Unc1) - verde pubblico attrezzato di quartiere Unc2) - aree verdi non attrezzate	Eventuali dotazioni territoriali saranno valutate in sede progettuale		
			Und) - verde urbano e comprensoriale	Und1) - verde urbano e comprensoriale di fruizione pubblica Und2) - parchi pubblici urbani			
Uo	usi per attività culturali e di spettacolo	Sono gli usi afferenti alle attività culturali, l'esercizio delle sale e degli impianti per lo spettacolo, le istituzioni per la conservazione degli oggetti di interesse storico ed artistico. Sono comprese in questa categoria le aree, dotate o meno di strutture fisse, riservate a spettacoli ed attrezzature per lo svago itineranti (circhi, luna park,)ed i parchi di divertimento (zoo, parchi faunistici, parchi di divertimento in genere)	Uoa) - strutture per lo spettacolo e affini	Uoa1) - cinema (ISTAT 92.13) Uoa2) - teatri, magazzini e locali di servizio annessi (ISTAT 92.31, 92.32) Uoa3) - discoteche, ritrovi, altre sale da spettacolo (ISTAT 92.34.1, 92.34.2) Uoa4) - attività per lo spettacolo radiotelevisivo (ISTAT 92.2) Uoa5) - centri congressi	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di V PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PUBBLICI = 10 mq ogni 100 mq di V PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V	PARCHEGGI PUBBLICI = 20 mq ogni 100 mq di V PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V
			Uob) - strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali		PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V		
			Uoc) - aree attrezzate per lo svago	Uoc1) - aree e strutture per spettacoli viaggianti (ISTAT 92.34.3) Uoc2) - parchi di divertimento, parchi faunistici (ISTAT 92.33)	PARCHEGGI PUBBLICI = 40 mq ogni 100mq di St		
			Upa) - stazioni carabinieri, finanza e pubblica sicurezza (ISTAT 75.24) Upb) - installazioni per la difesa del territorio, caserme (ISTAT 75.22) Upc) - protezione civile, vigili del fuoco (ISTAT 75.25)	Eventuali dotazioni territoriali saranno valutate in sede progettuale			
							Uq) - distributori di carburante per autotrazione e, in genere, i servizi al trasporto privato veicolare
Ur	usi per impianti di urbanizzazione generale e primaria	la categoria comprende tutti gli impianti che alimentano (o ai quali fanno capo) le reti tecnologiche di urbanizzazione generale e primaria, le installazioni e le attrezzature necessarie al funzionamento e all'efficienza delle reti di trasporto pubblico; sono funzioni complementari alle attività svolte, e pertanto rientrano nella categoria principale: <ul style="list-style-type: none"> il servizio mensa (ISTAT 55.5) e pronto soccorso per il personale; l'abitazione del personale di sorveglianza (non oltre un alloggio di non più di 150 mq per impianto) 	Ur1) - impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (ISTAT 90)		PARCHEGGI PUBBLICI = 5mq ogni100 mq di Sf PARCHEGGI PRIVATI = 10 mq ogni 100 mc di V		
			Ur2) - impianti per il recupero e preparazione per il riciclaggio (ISTAT 37)				
			Ur3) - impianti per produzione e distribuzione energia, gas, acqua (ISTAT 40;41)				
			Ur4) - Attrezzature per il servizio di trasporto pubblico veicolare (depositi autolinee, etc.) (ISTAT 60.21; 60.22)				
			Ur5) - impianti di telefonia (ISTAT 64.2)				
Us	reti di urbanizzazione primaria e per la mobilità	la categoria raggruppa le infrastrutture a rete e a carattere diffuso. In particolare: <ul style="list-style-type: none"> le reti delle urbanizzazioni primarie le reti per la viabilità ed il trasporto 	Usa) - reti tecnologiche (le reti, le aree e gli impianti tecnologici, comprendenti: impianti di distribuzione dell'acqua potabile dell'energia elettrica, del gas, di teleriscaldamento, di telefonia e di trasmissione dati, di fognatura, di raccolta e di trattamento)				

Allegato n° 2 - Disposizioni perequative

1. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione

- 1.1 Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, come definito all'art. 3.21, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.
- 1.2 Il Piano di Governo del Territorio di Verdellino opera mediante la distinzione tra il carico urbanistico dell'area, come definito al comma 3.6 ed il diritto edificatorio della stessa, come definito al comma 3.12. Tali valori sono rappresentati per ogni ambito di regolazione in tab.1 e per gli ambiti di trasformazione all'interno del Documento di Piano. Solo laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.
- 1.3 I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori
- 1.4 Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 1.5 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 2, possono essere ceduti esclusivamente dai proprietari dei beni immobili cui sono attribuiti e solo se finalizzati a specifiche altre operazioni di Piano.
- La cessione può avvenire nei seguenti casi:
- cessione di diritti edificatori eccedenti il carico urbanistico ammissibile ed interni ad un ambito di trasformazione:
il diritto edificatorio è cedibile solo per l'attuazione dell'ambito di trasformazione cui è riferito; non è ammessa la cessione di diritti edificatori all'esterno dell'ambito di riferimento; nel caso in cui i diritti edificatori siano relativi ad aree individuate come dotazioni territoriali sono da osservarsi altresì le condizioni del comma seguente;
 - cessione all'amministrazione comunale di un'area destinata dal Piano delle Regole a dotazione territoriale:
il diritto edificatorio è cedibile solo in presenza di atto di impegno alla cessione dell'area ed è, unitamente al valore base dell'area considerata come agricola, considerato remunerativo del valore di cessione della stessa; è ammessa la permuta del valore base dell'area in ulteriore diritto edificatorio cedibile;
 - maturazione di diritti edificatori premiali dovuti a particolari incentivazioni disposte dal Piano di Governo del Territorio:
il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuto riconoscimento della premialità da parte dell'Amministrazione;
 - maturazione di diritti edificatori a seguito di demolizioni di fabbricati in riferimento a quanto previsto dal Piano delle Regole:
il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuta demolizione del fabbricato relativo o a formalizzazione di impegno unilaterale corredato di adeguata garanzia fideiussoria;
 - liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati quali dotazioni territoriali:
qualora il fabbricato sia di proprietà privata il diritto è riconosciuto solo per convenzionamenti conformi al Piano dei Servizi che ne sanciscano il carattere di sussidiarietà, e con l'impegno alla riacquisizione integrale o parziale dei diritti, secondo le modalità stabilite dal PdS e dalla convenzione, in caso di cessazione dell'utilizzo convenzionato o di mancato rispetto degli accordi di convenzione;
qualora il fabbricato sia di proprietà pubblica il diritto edificatorio è immediatamente cedibile

ACQUISIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 1.6 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 2, possono essere acquistati esclusivamente in relazione ai beni immobili cui sono necessari per l'attuazione di interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio, come specificato dal Registro dei diritti edificatori. L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire nei seguenti casi:

- a) acquisizione di diritti edificatori per l'attuazione di un ambito di trasformazione:
i diritti edificatori da acquisire sono in via prioritaria i diritti edificatori delle altre proprietà interessate dall'ambito di intervento;
in caso di motivata difficoltà al loro acquisto all'interno dell'ambito, o in caso di necessità per insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa, con le modalità dell'art. 4 delle presenti norme, la realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi in misura corrispondente ai diritti da acquisire, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale sulla non esistenza o non opportunità di opere previste, anche l'acquisizione di diritti edificatori da altre aree private o pubbliche cedenti;
- b) acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati (Pcc);
la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti necessari all'attuazione del Pcc;
in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste, o in caso di insufficienza dei diritti edificatori corrispondenti, è ammessa l'acquisizione di tali diritti da altre aree private o pubbliche cedenti;
- c) acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico;
l'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'art. 1.5;
in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale
- 1.7 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art 1.6, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle casistiche di cui all'art. 1.6, con le modalità previste dal registro dei diritti edificatori e solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della costruzione per i quali sono stati preventivamente acquisiti.
- 1.8 I valori di riferimento per ogni mq di SLP di diritto edificatorio e per ogni mq di area base al netto dei diritti edificatori è stabilito dal Documento di Piano e può essere oggetto di variazione con semplice e motivata delibera di Consiglio Comunale. Tale valore costituisce impegno per l'amministrazione comunale, le transazioni che si svolgono tra privati possono liberamente assumere valori differenti.
- 1.9 Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzatorio dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di Slp.
- 1.10 Al fine di ulteriormente incentivare la cessione bonaria senza procedura espropriativa delle aree private riconosciute di interesse pubblico per opere inerenti di ampliamento o raccordo stradali o di realizzazione o ampliamenti di percorsi per la mobilità dolce, nel caso di cessione non onerosa e condivisa, al cedente viene riconosciuta comunque la piena conservazione dei diritti edificatori ex ante, qualora la parte di lotto rimanente risulti idonea all'edificabilità.

TABELLA 2		NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE	TESSUTO DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA	TERRITORI AGRICOLI E NATURALISTICI	SINTESI DELLE POSSIBILITÀ PEREQUATIVE PER I TERRITORI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE
interventi richiedenti acquisizione di diritti edificatori						
TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO			NOTE	
attuazione di permessi di costruire convenzionati	art. 1.6. comma b)	non prevista	come previsto da art. 5.2 del PdR		non prevista	---
chiusura di portici e loggiati	art. 1.6. comma c)	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP da chiudere	non prevista	non prevista	non prevista	l'intervento è sopra la soglia di rilevanza paesaggistica
ampliamento fabbricati	art. 1.6. comma c)	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SLP	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SLP	non prevista	nel caso di impiego di SLP residenziale si applica altresì il coefficiente di adeguamento di destinazione d'uso per l'impiego per usi produttivi previsto dal cap.6 del DocuP.
interventi comportanti cessione di diritti edificatori						
liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati o aree quali dotazioni territoriali:	art. 1.5. comma e)	pari al maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq di SLP per ogni mq di area utilizzata	pari al maggiore tra SLP esistente e diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di riutilizzo a fini pubblici di edifici privati. Pari ai diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di edifici già sorti come pubblici	pari al maggiore tra SLP produttiva esistente e diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di riutilizzo a fini pubblici di edifici privati. Pari ai diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di edifici già sorti come pubblici	0,05 mq di SLP per ogni mq di area utilizzata	---
utilizzo di alloggi per canone sociale	art. 1.5. comma e)	0,50 mq di SLP per ogni mq di SLP locata per 8 anni	0,50 mq di SLP per ogni mq di SLP locata per 8 anni	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale. In caso di riutilizzo del manufatto, o di parte di esso, comportante carico urbanistico, deve essere riacquisito il relativo diritto edificatorio.
premierità per ristrutturazione coerente ai caratteri ed ai valori del nucleo antico	art. 1.5. comma c)	0,10 mq di SLP per ogni mq di SLP ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	la premierità può essere riconosciuta al termine dei lavori, e previa verifica della conformità dell'opera ai caratteri del progetto, dalla Commissione per il Paesaggio in riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per interventi di ristrutturazione effettuati in applicazione della Guida agli interventi nel nucleo antico e degli elementi qualificanti in essa definiti, aventi l'evidenza di interventi di recupero di alta qualità formale, rispettosi delle tipologie costruttive originarie, e capaci di qualificare l'ambito urbano di riferimento. La premierità può essere impiegata per la chiusura di portici e loggiati, qualora riconosciuta di qualità formale e coerente, o può essere ceduta.
cessione area per realizzazione di dotazioni territoriali	art. 1.5. comma b)	0,50 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,30 mq di SLP per ogni mq di area ceduta 0,10 aree individuate come Orti Urbani (ambito B3c) dal Documento di Piano,	0,30 mq di SLP produttiva per ogni mq di area ceduta 0,10 aree individuate come Bosco (ambito B4c) dal Documento di Piano,	0,10 mq di SLP per ogni mq di area individuata come Bosco o come parco (ambiti B3a, B4d bis, Fd2 bis) dal Documento di Piano,	Il diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'Amministrazione comunale, il cui valore base al netto dei diritti edificatori, definito dal Documento di Piano, determina ulteriori diritti aggiuntivi I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
Demolizione, anche parziale, di fabbricati al fine della cessione di aree per dotazioni territoriali	art. 1.5. comma d)	4 mq di SLP per ogni mq di fabbricato civile 2 mq di SLP per ogni fabbricato accessorio o produttivo (i valori suesposti sono da ridursi al 75% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)			non prevista	Il diritto edificatorio è utilizzabile solo dopo l'avvenuta demolizione e solo nel caso di fabbricati legittimamente esistenti Tali valori sono da sommarsi ai diritti edificatori corrispondenti al valore dell'area di sedime. Nelle aree produttive i valori sono da intendersi espressi in SLP produttiva
Demolizione, anche parziale, di fabbricati nell'ambito di iniziative private	art. 1.5. comma d)	2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato civile 1 mq di SLP per ogni fabbricato accessorio o produttivo (i valori suesposti sono da ridursi al 75% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)	1 mq di SLP per ogni mq di SLP legittimamente esistente		non prevista	l'intervento è ammissibile per: a) i fabbricati del nucleo antico cui è attribuito il grado V, b) i fabbricati del nucleo antico di grado III e IV di realizzazione o di rialzo successivo all'epoca della prima Levata I.G.M. o comunque di riconosciuta situazione di fatiscenza, qualora compresi all'interno di un progetto di riqualificazione dell'esistente riconosciuto come qualificato dalla Commissione per il Paesaggio. c) lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile che, in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento; d) demolizione di fabbricati nei territori rurali contrassegnati in tav. R1 con la lettera P o D Il diritto edificatorio è utilizzabile solo dopo l'avvenuta demolizione e solo nel caso di fabbricati legittimamente esistenti

Allegato n° 3 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.)

2. Aspetti generali

- 2.1 Nelle aree agricole le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi gli elaborati di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale.
- 2.2 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.) è finalizzato anche alla dimostrazione della congruità delle esigenze edilizie in relazione ad una effettiva attività aziendale intesa anche come attività di presidio e gestione del territorio; tale funzione può essere riferita anche ad attività agricola "complementare al reddito familiare" e hobbistica.
- 2.3 Il P.g.az. è redatto da tecnico abilitato (iscritto al Collegio dei Periti agrari o Agrotecnici, o all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali in funzione di quanto stabilito dai rispettivi ordinamenti professionali), che deve dimostrare e certificare:
- L'esistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12 del 11/03/2005 anche ai sensi del D.G.R. 16 febbraio 2005 n.7/20732 "Linee guida per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)" e successive modifiche / integrazioni
 - il rispetto della normativa agricola regionale, nazionale e delle direttive comunitarie, con particolare riguardo alla gestione sostenibile ed ecocompatibile delle attività agricole in essere (norme sulla condizionalità, buone condizioni agronomiche ed ambientali, etc.)
 - Il rispetto della normativa ambientale, paesaggistica e forestale
 - Il P.g.Az. deve inoltre consentire la verifica e la valutazione degli interventi per quanto concerne: le interrelazioni che l'opera progettata modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente e del paesaggio (si rimanda a tal proposito alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 -N 7 / 11045)
 - le utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente ed al paesaggio rurale derivano dall'effettuazione degli interventi progettati;
 - la congruità degli interventi con gli indirizzi di tutela e di valorizzazione delle zone agricole - forestali e con la normativa nazionale e regionale;
 - l'opportunità di stipulare convenzioni, atti unilaterali d'obbligo, contratti di protezione ambientale o altri atti di impegno con l'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi, il recupero ed il miglioramento di aree agricole e/o boscate abbandonate o in condizioni di degrado, il recupero e la salvaguardia di sistemazioni agrarie tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, etc.), la manutenzione del territorio e dei percorsi

3. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali

- 3.1 Il piano di gestione e sviluppo aziendale deve inoltre riportare:
- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
 - la titolarità dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo, documentando per i primi vigenza e attualità;
 - la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati), alle sistemazioni idraulico-agraria e/o idraulico-forestale (in atto) ed alle caratteristiche di esposizione, giacitura, e pedologiche terreni aziendali;
 - l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole - forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto), con riferimento anche ad eventuali attività di agriturismo e di fattorie didattiche;
 - l'investimento colturale e le consistenze zootecniche e produttive in essere, certificandone la correttezza anche ai sensi dell'art. 59 della Legge regionale 11 marzo 2005 n°12
 - eventuali adesioni dell'azienda agricola a contratti di filiera o a certificazioni volontarie di prodotto e/o di processo;
 - la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- 3.2 Per ogni attività ed investimento produttivo in progetto il Piano di gestione e sviluppo aziendale deve riportare:
- Gli investimenti in progetto: il riparto colturale e le consistenze zootecniche e produttive future;
 - I fabbisogni in opere ed infrastrutture;

- La quantificazione della manodopera necessaria in azienda, anche in riferimento alle tabelle dei tempi di lavoro per il calcolo delle ULU (Unità Lavoro Uomo) al fine di stimare il tempo necessario per le attività aziendali;
 - Stima dei costi che l'azienda dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
 - Stima della Produzione Lorda Vendibile derivante dalle attività agricole in progetto;
- 3.3 In particolare, al fine di giustificare le esigenze edilizie aziendali e la congruità delle opere con le potenzialità dell'azienda agricola, nonché di dimostrare la compatibilità delle opere in progetto nell'agro-ecosistema, il Piano di sviluppo e gestione aziendale deve riportare indicazioni riguardanti:
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione
 - gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari, le previsioni di sviluppo, conseguenti le opere che si intendono realizzare;
 - il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
 - la sistemazione idraulico-agraria e/o idraulico-forestale dei terreni aziendali che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi; con descrizione di eventuali modifiche apportate al regime o alla composizione delle acque, captazioni, apertura di pozzi o derivazioni idriche e attivazione di scarichi nei corpi idrici, nel suolo e nel sottosuolo, indicando dettagliatamente i criteri di intervento, l'adeguamento alle direttive delle politiche ambientali, gli effetti sull'ambiente, le misure di mitigazione;
 - la presenza di ciglioni e terrazzamenti, descrivendone la tipologia, lo stato di conservazione e di manutenzione e le previsioni di progetto;
 - la presenza di siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, gli ambiti forestali, i roccoli, i pergolati, descrivendone la composizione, la struttura e le previsioni di progetto;
 - la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti; in particolare:
 - la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;
 - la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
 - la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 32, necessarie a compensare eventuali dotazioni territoriali richieste;
 - la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 32, atte a migliorare la qualità ambientale del progetto;
 - le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
 - la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
 - per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;
 - la congruità delle opere in progetto con gli obiettivi definiti dal P.G.T. per gli ambiti e le zone destinate all'agricoltura in cui si collocano gli interventi.
 - in caso di interventi ritenuti di particolare impatto o rilevanza, come impianti serra o fabbricati zootecnici di grossa dimensione, o la realizzazione di impianti o piste di esbosco, può essere richiesto uno studio di compatibilità agro – ambientale a maggior dettaglio, individuando per ogni singolo caso i contenuti dello studio e le competenze professionali da coinvolgere)

4. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato

- 4.1 In caso di interventi di piccola entità e per attività agricola "complementare al reddito familiare" e hobbistica il P.g.Az. può essere richiesto in forma semplificata che comprenda:
- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
 - l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole-forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto);
 - stima dei costi che il richiedente dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto.
 - la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati);

- la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti¹; in particolare:
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti
- la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- la descrizione degli interventi previsti con riferimento alla tipologia, allo stato di conservazione e alla manutenzione delle presenze naturalistiche e antropiche;
- le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;

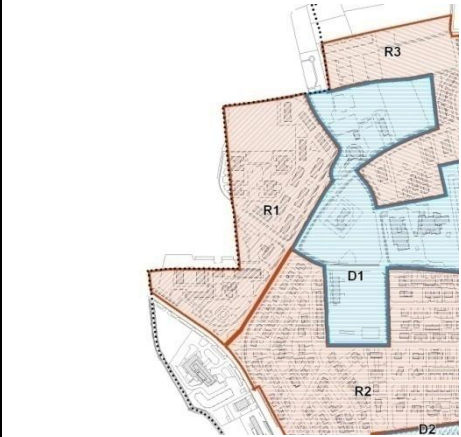
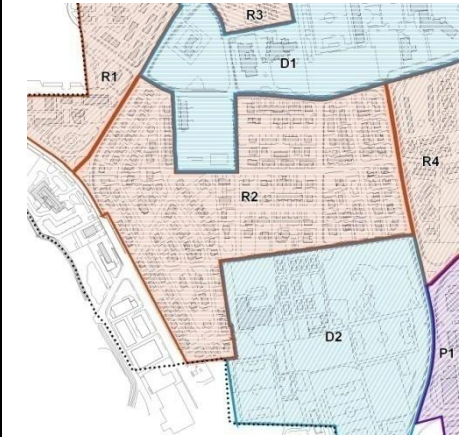
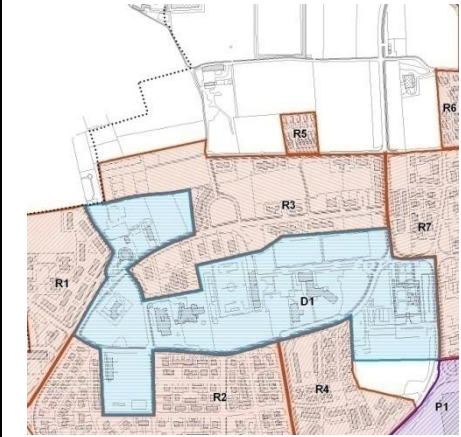
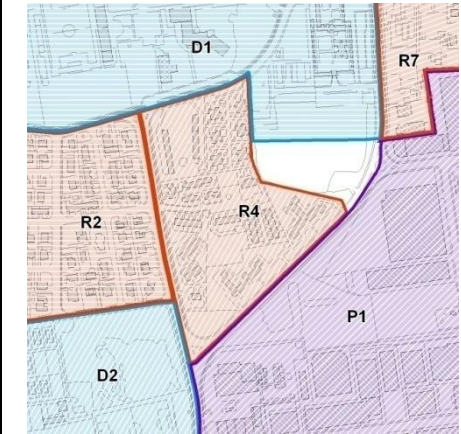
5. Estensione

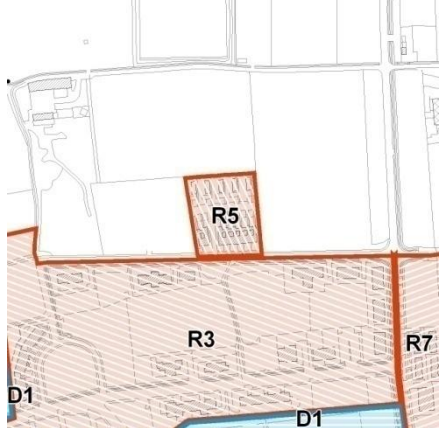
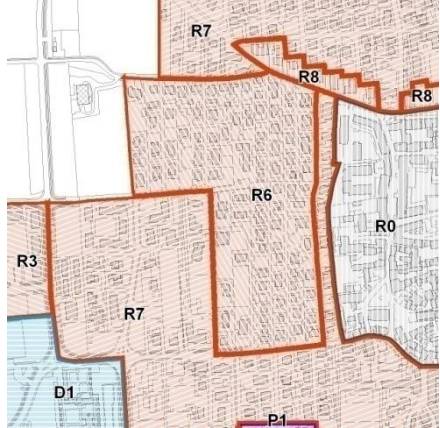
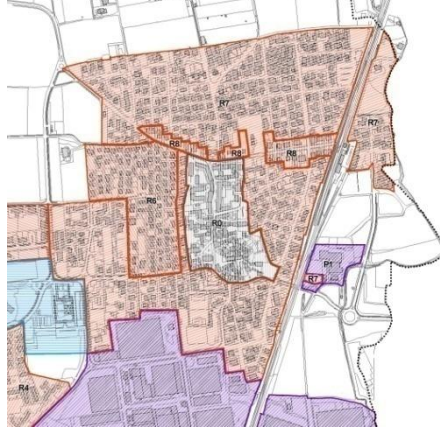
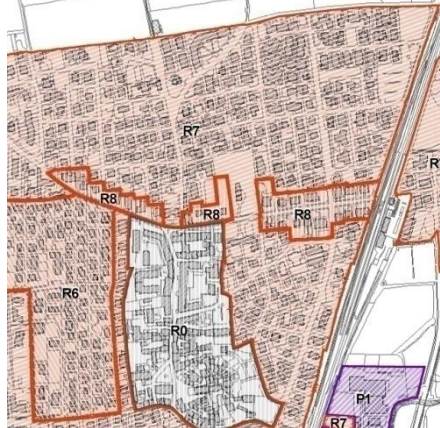
- 5.1 il P.g.Az. deve riferirsi all'intera superficie aziendale

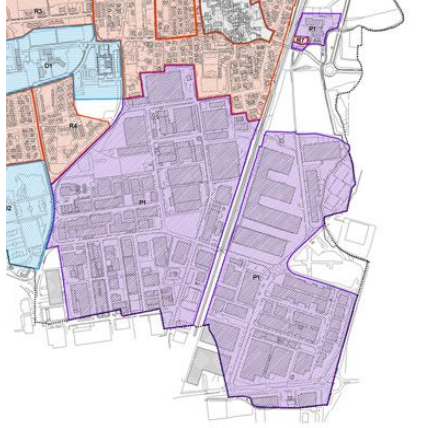
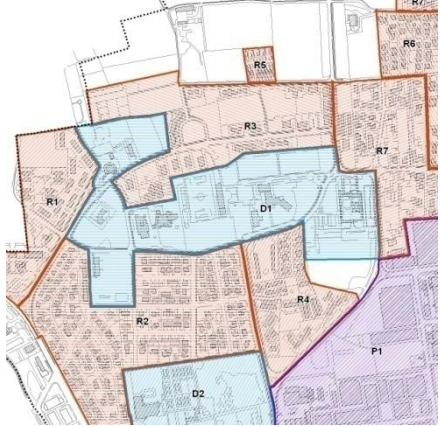
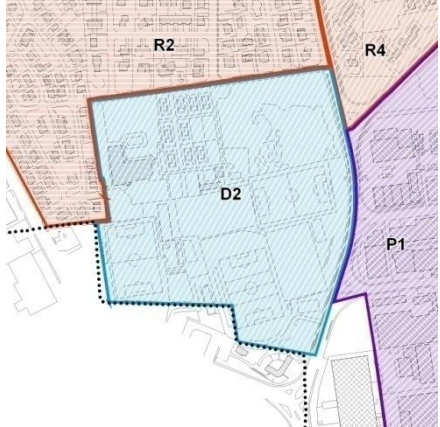
6. Elementi di merito

- 6.1 Possono costituire elemento di merito nella valutazione degli interventi proposti:
- l'adozione di metodi di coltivazione / allevamento secondo disciplinari di agricoltura biologica o integrata
 - la coltivazione di specie foraggere, cerealicole e frutticole tipiche o tradizionali
 - l'allevamento di razze locali
 - il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi
 - il recupero ed il miglioramento di aree agricole collinari abbandonate o in condizioni di degrado
 - il recupero ed il miglioramento di aree boscate in condizioni di degrado
 - l'adesione a contratti di filiera finalizzati a produzioni agro alimentari o forestali di qualità certificati da marchio o da disciplinare di produzione

¹ Qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si rinvia al Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 12/12/2005

TABELLA 1		DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI REGOLAZIONE					
Ambito		Caratteristiche	Obiettivi	Previsioni di intervento – Perequazione	Specificazioni paesistiche	Variatione degli usi di cui all'art. 17, 18 e 33	Parametri urbanistici
R1 PIAZZA AFFARI		<p>Insedimento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di rilevante dimensione, perlopiù coevi alla realizzazione dell'insediamento di Zingonia e circondati da un sistema di urbanizzazioni aperte che connota la possibile valorizzazione civica della zona. Diffusa tendenza al degrado nell'uso e nella manutenzione, caratterizzati da un'elevata densità di popolazione di recente immigrazione e dalla presenza di un elevato numero di etnie.</p> <p>Da segnalare il contrappunto della presenza dell'Albergo di recente ristrutturazione che si qualifica come struttura di eccellenza</p>	<p>Valorizzazione degli spazi aperti sia pubblici che pertinenziali, mantenendo e valorizzando la fluidità della loro fruizione pubblica anche come fattore di sicurezza urbana.</p> <p>Promozione di interventi di rigenerazione urbana come ausilio al rinnovo delle parti comuni dei fabbricati ed alla loro riqualificazione energetica.</p> <p>Realizzazione del progetto di sviluppo del Portierato Sociale di cui al progetto di Contratto di Quartiere</p>	<p>Non si prevede incremento volumetrico, fatte salve le esigenze specifiche di intervento per la realizzazione di dotazioni territoriali soprattutto se finalizzate alla promozione della coesione sociale ed alla incentivazione delle diverse forme di cittadinanza attiva.</p>	<p>SENSIB. PAESISTICA: media</p> <p>RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso solo in correlazione alla realizzazione di strutture per la residenzialità sociale</p>	<p>ALTRI USI PREVISTI: -</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: -</p> <p>PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: non ammessa</p>	<p>DIRITTI EDIFICATORI: SLP esistente</p> <p>CARICO AMMISSIBILE: SLP esistente SUP.C OPERATA MAX: 50%</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 50%</p> <p>H. MAX: esistente</p>
R2 VILLINI DI ZINGONIA		<p>tessuto residenziale minore con permanenza dei riferimenti tipologici dell'originario progetto di new-town.</p> <p>è caratterizzato da un'elevata parcellizzazione del suolo ed è sostanzialmente privo di parti comuni, tranne che per quelle connesse al sistema della mobilità.</p> <p>Stante la loro relativa vetustà si ritiene che questi fabbricati presentino nei prossimi anni numerose opportunità di rinnovo edilizio, anche in relazione alle attuali opportunità e necessità di riqualificazione energetica.</p>	<p>conservazione della permeabilità residua dei suoli e l'incremento dell'apparato vegetazionale privato al fine del consolidamento delle tracce dell'originaria immagine di città giardino pur all'interno di un probabile deciso rinnovo della qualità figurativa dei manufatti.</p>	<p>Non si prevede incremento volumetrico né incremento dell'altezza di zona che si ritiene debba mantenere l'attuale orizzonte di riferimento di due piani fuori-terra</p>	<p>SENSIB. PAESISTICA: media</p> <p>RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso</p>	<p>ALTRI USI PREVISTI: -</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: Ugb</p> <p>PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: ammessa</p>	<p>DIRITTI EDIFICATORI: maggiore tra SLP esistente e 0,33 mq *mq, o pari al valore del PRG previgente per i lotti liberi con limite pari al carico ammissibile</p> <p>CARICO AMMISSIBILE: 0,35 mq * mq</p> <p>SUP.C OPERATA MAX: 40%</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 60%</p> <p>H. MAX: 10</p>
R3 FORMAZIONI INTENSIVE DI CORSO ASIA		<p>insediamento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di media dimensione, di origine sia pubblica che privata, realizzati in addizione successiva delle aree di intervento, ancora non completamente ultimate, con parcellizzazione dei suoli e conseguente discontinuità delle aree aperte.</p>	<p>sua valorizzazione come cerniera tra l'abitato sorto attorno al nucleo di Verdellino e le aree residenziali di Zingonia. A tal fine si prevede il potenziamento dell'impiego diffuso di alloggi per edilizia sociale, mediante la valorizzazione perequativa di questi usi ed il miglioramento della qualità figurativa dell'ambito connessa anche al potenziamento e consolidamento delle dotazioni vegetazionali private orientate alla disposizione di alberi di prima grandezza.</p>	<p>Non si prevede incremento volumetrico, fatte salve le esigenze specifiche di intervento per il potenziamento dell'edilizia sociale.</p>	<p>SENSIB. PAESISTICA: media</p> <p>RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso</p>	<p>ALTRI USI PREVISTI: -</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: -</p> <p>PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: ammessa</p>	<p>DIRITTI EDIFICATORI: SLP esistente ed SLP prevista dai PA vigenti (con le modalità di cui all'art. 9.1)</p> <p>CARICO AMMISSIBILE: 0,50 mq * mq</p> <p>SUP.C OPERATA MAX: 50%</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 50%</p> <p>H. MAX: 13</p>
R4 FORMAZIONI INTENSIVE DI VIA OLEANDRI		<p>insediamento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di media e rilevante dimensione, di origine sia pubblica che privata, realizzati in addizione successiva delle aree di intervento con parcellizzazione dei suoli e conseguente discontinuità delle aree aperte.</p>	<p>sua definizione come paesaggio urbano riconoscibile in superamento del disordine insediativo originario e prevede il miglioramento delle reti di relazione pedonali e ciclabili, sia interne ai lotti che adiacenti al sistema della mobilità, il miglioramento della qualità figurativa dell'ambito mediante attenzione alla contestualizzazione degli interventi di rinnovo ed il potenziamento e consolidamento delle dotazioni vegetazionali private orientate alla disposizione di alberi di prima grandezza.</p> <p>promozione di interventi riqualificazione energetica dei fabbricati</p>	<p>Non si prevede incremento volumetrico, salvo i possibili interventi di densificazione abitativa connessi alla riqualificazione delle tipologie edilizie a minore densità. Si ritiene di promuovere il recupero abitativo dei sottotetti come opportunità di intervento alla riqualificazione dei fabbricati.</p>	<p>SENSIB. PAESISTICA: media</p> <p>RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso</p>	<p>ALTRI USI PREVISTI: -</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: -</p> <p>PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: ammessa</p>	<p>DIRITTI EDIFICATORI: SLP esistente</p> <p>CARICO AMMISSIBILE: 0,80 mq * mq</p> <p>SUP.C OPERATA MAX: 50%</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 50%</p> <p>H. MAX: 13</p>

Ambito		Caratteristiche	Obiettivi	Previsioni di intervento – Perequazione	Specificazioni paesistiche	Variazione degli usi di cui all'art. 17, 18 e 33	Parametri urbanistici
R5 RECINTO DI VIA M.T. DI CALCUTTA		insediamento residenziale recente a bassa densità, fortemente caratterizzato per la qualità figurativa contemporanea dell'architettura	conservazione delle caratteristiche salienti delle architetture mantenendo il coordinamento compositivo e cromatico tra i fabbricati Potenziamento delle dotazioni vegetazionali private. Conservazione della permeabilità dei suoli	Non si prevede incremento volumetrico.	SENSIB. PAESISTICA: medio-alta RECUPERO SOTTOTETTO: escluso	ALTRI USI PREVISTI: - ALTRI USI ESCLUSI: Ugb PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: ammessa	DIRITTI EDIFICATORI: SLP esistente CARICO AMMISSIBILE: SLP esistente SUP.COPERTA MAX: 25% RAPP. PERMEAB. MIN: 60% H. MAX: 7,5 m
R6 TESSUTO MINORE DI PRIMO IMPIANTO		aree della prima espansione edilizia, caratterizzate da tessuto disomogeneo, con altro rapporto di copertura, forte parcellizzazione ed insufficienza del sistema viario e degli spazi per la mobilità pedonale	ristrutturazione urbanistica al fine di ottenere maggiore funzionalità del sistema della mobilità, la dotazione di parcheggi e la presenza di spazi di verde sia pubblico che privato miglioramento delle prestazioni energetiche complessive	Si ammette l'utilizzo dei lotti liberi purché contestuale alla cessione della fascia prospiciente alla o alle vie confinanti fino all'allargamento delle stesse ad una sezione pari a m 7,00. E' ammesso l'incremento volumetrico secondo i parametri urbanistici e senza acquisizione di diritti edificatori per interventi su lotti non inferiori a 600 mq (al netto delle cessioni stradali come dal comma precedente). Nel caso di cessione all'amministrazione del lotto per la realizzazione di dotazioni territoriali è ammessa la vendita dei diritti edificatori corrispondenti a 0,70 mq *mq	SENSIB. PAESISTICA: medio -bassa RECUPERO SOTTOTETTO: escluso	ALTRI USI PREVISTI: - ALTRI USI ESCLUSI: Ugb PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: non ammessa	DIRITTI EDIFICATORI: 0,5 mq * mq CARICO AMMISSIBILE: 0,5 mq * mq incrementabile a 0,7 mq * mq per attuazioni come da previsioni di intervento SUP.COPERTA MAX: 50% RAPP. PERMEAB. MIN: 40% H. MAX: 11,0 m
R7 TESSUTO DELL'ESPANSIONE DEL NUCLEO DI VERDELLINO		aree dell'espansione residenziale per aggiunta e per addizione, caratterizzate da disomogeneità tipologica, da una scarsa qualità figurativa e, mediamente da non alte prestazioni energetiche	rinnovo della qualità figurativa dei manufatti mediante i prevedibili interventi di riqualificazione energetica e di aggiornamento compositivo conservazione della permeabilità residua dei suoli e incremento dell'apparato vegetazionale privato i.	Si ammette la possibilità di incremento volumetrico mediante l'acquisizione dei diritti edificatori necessari. Si ammette possibilità di incremento maggiore per interventi di ristrutturazione urbanistica aventi le dimensioni stabilite all'art. 5.2 e da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato,	SENSIB. PAESISTICA: medio -bassa RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso	ALTRI USI PREVISTI: - ALTRI USI ESCLUSI: - PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: ammessa	DIRITTI EDIFICATORI: maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq *mq, o pari al valore del PRG previgente per i lotti liberi con limite pari al carico ammissibile CARICO AMMISSIBILE: 0,55 mq * mq 0,70 mq*mq per interventi di ristrutturazione urbanistica, come da previsioni di intervento SUP.COPERTA MAX: 50% RAPP. PERMEAB. MIN: 40% H. MAX: 11,0 M
R8 VALORIZZAZIONE DI VIA MARCONI		fascia edificata di bordo di via Marconi, caratterizzata dall'importanza della prospicienza pubblica e dalla presenza di una maggiore pluralità di usi. con la chiusura del transito viario verso Verdello la strada assume un possibile nuovo ruolo come spazio di relazione, anche in correlazione con la presenza della scuola elementare e con la possibile realizzazione del parco pubblico ad essa prospiciente	valorizzare la strada come scena urbana, mediante il rinnovamento dei fabbricati vi prospettano, la realizzazione del giardino antistante la scuola elementare, l'incentivazione alla pluralità degli usi e la riconfigurazione dello spazio pubblico come viale urbano	Si ammette la possibilità di incremento volumetrico mediante l'acquisizione dei diritti edificatori necessari.	SENSIB. PAESISTICA: medio-alta RECUPERO SOTTOTETTO: escluso	ALTRI USI PREVISTI: Uga2 (fino a 600 mq) ALTRI USI ESCLUSI: - PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: non ammessa	DIRITTI EDIFICATORI: maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq *mq, o pari al valore del PRG previgente per i lotti liberi con limite pari al carico ammissibile CARICO AMMISSIBILE: 0,7 mq * mq SUP.COPERTA MAX: 70% RAPP. PERMEAB. MIN: 60% H. MAX: 12,5 M

Ambito		Caratteristiche	Obiettivi	Previsioni di intervento – Perequazione	Specificazioni paesistiche	Variazione degli usi di cui all'art. 17, 18 e 33	Parametri urbanistici
P1 AREA PRODUTTIVA DI ZINGONIA		<p>zona dello sviluppo produttivo ed artigianale conseguente all'attuazione del Piano di sviluppo della new-town di Zingonia.</p> <p>E' caratterizzata da una relazione pianificata tra infrastrutture viarie e sistema insediativo, ove sono ancora riconoscibili diverse tipologie originarie. Numerosi fabbricati presentano necessità di adeguamento tipologico e funzionale.</p> <p>Stante l'ampiezza della zona non correlata a sistemi verdi interni si riscontra una evidente povertà del sistema ambientale.</p>	<p>Favorire il rinnovo tipologico e funzionale dei fabbricati produttivi al fine sia di ridurre il carico energetico complessivo, migliorare i parametri ambientali e valorizzare l'immagine urbana dell'area.</p> <p>Introdurre elementi verdi lineari al fine di ripristinare una possibile rete ecologica interna al tessuto.</p> <p>Favorire la localizzazione di attività produttive ad alto valore aggiunto e caratterizzate da buone pratiche di gestione ambientale</p>	E' ammesso il riuso del volume interno mediante formazione di impalcati al solo fine del miglioramento del ciclo produttivo e delle prestazioni ambientali	<p>SENSIB. PAESISTICA: bassa</p> <p>RECUPERO SOTTOTETTO: escluso</p>	<p>ALTRI USI PREVISTI: -</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: -</p> <p>PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: non ammessa</p>	<p>DIRITTI EDIFICATORI: in lotti edificati: maggiore tra SLP attuale o SC attuale x1,5 (con esclusione dell'area semi-inclusa nell'ambito F2d per la quale i diritti edificatori sono pari alla SLP attuale); pari al 70% per i lotti liberi (con esclusione delle zone D4 del PRG previgente)</p> <p>CARICO AMMISSIBILE: pari a due volte la SC max (con esclusione delle zone D4 del PRG previgente) (con esclusione dell'area semi-inclusa nell'ambito F2d per la quale il carico urbanistico è pari alla SLP attuale);</p> <p>SUP. COPERTA MAX: 70%</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 40%</p> <p>H. MAX: 12,0 M</p>
D1 AMBITO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI		<p>Area centrale all'abitato di Zingonia, che lo pone in connessione con il nucleo di Verdellino (oltre il cimitero).</p> <p>Rappresenta lo sforzo pluridecennale dell'amministrazione comunale per dotare il nuovo insediamento di attrezzature comuni e pone l'insieme dei servizi comunali ad un livello dimensionale e di qualità non consueto per comuni di questa dimensione.</p>	<p>Si ritiene che l'insieme delle dotazioni non riesca a rappresentare in maniera compiuta le opportunità di scena pubblica da essa costituite, per la generale assenza di coordinamento nella fruibilità e nei materiali degli spazi aperti oltreché nelle differenti qualità figurative dei fabbricati.</p> <p>I prevedibili interventi futuri di manutenzione straordinaria (di strutture ormai non più nuovissime) e di miglioramento energetico possono costituire occasione per un restyling complessivo dell'immagine pubblica valorizzandone la scena.</p> <p>In particolare si ritiene importante operare per la ridefinizione del ruolo dell'area attorno alla caserma dei carabinieri di Corso Asia, valorizzare lo spazio aperto interno al centro sociale, qualificare lo spazio mercato tra le scuole.</p>	Non si prevedono interventi volumetrici, anche se le eventuali necessità di costruzione per dotazioni pubbliche sono da ritenersi sempre ammissibili.	SENSIB. PAESISTICA: medio-alta	<p>ALTRI USI PREVISTI: -</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: -</p>	<p>DIRITTI EDIFICATORI: 0,30 MQ</p> <p>CARICO AMMISSIBILE: 1,0 MQ*MQ</p> <p>SUP. COPERTA MAX: 50%</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 50%</p> <p>H. MAX: 12,5 M</p>
D2 AMBITO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI RILEVANZA SOVRALocale		<p>Area disposta lungo Corso Europa ove si sono localizzate da tempo strutture sportive private di rilevanza sovralocale, caratterizzata da bassa densità abitativa e da diffusione di spazi sportivi aperti e di dotazioni vegetazionali</p>	<p>Stante la particolarità delle strutture si ritiene opportuna una loro valorizzazione in connessione al percorso sovralocale di Corso Europa, anche mediante un ridisegno e valorizzazione degli accessi.</p>	Tuttavia eventuali ampliamenti finalizzati al potenziamento ed alla qualificazione delle strutture se connessi alla ulteriore qualificazione dell'area risultano compatibili	SENSIB. PAESISTICA: medio - bassa	<p>ALTRI USI PREVISTI: -</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: -</p> <p>PREMIALITÀ PER RESIDENZIALITÀ SOCIALE: non ammessa</p>	<p>DIRITTI EDIFICATORI: Max tra SLP esistente e diritti di PRG previgente</p> <p>CARICO AMMISSIBILE: 0,30 mq*mq (sono esclusi dal computo gli impianti coperti con coperture provvisoriale fino al 30% della superficie territoriale)</p> <p>SUP. COPERTA MAX: 20% (sono esclusi dal computo gli impianti coperti con coperture provvisoriale fino al 30% della superficie territoriale)</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 40%</p> <p>H. MAX: 9 m ad eccezione delle strutture esistenti</p>